

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE RISOUL (05600)

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
- HAMEAU DES GRANDS BOIS -**

1 - DESCRIPTIF DU PROJET

PLU initial approuvé le 29/08/2013

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU approuvée le
10 août 2022

Le Maire, Régis SIMOND

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
Site Web : www.alpicite.fr



SOMMAIRE





Sommaire.....	3
Préambule	7
Le contexte.....	11
1. Le contexte géographique	13
2. Le contexte touristique	14
2.1. Stratégie touristique	14
2.2. Domaine skiable.....	15
2.2.1 Présentation générale de la station	15
2.2.2 Le groupe Labellemontagne	16
2.2.3 Pistes	17
2.2.4 Parc de remontées mécaniques	18
2.2.5 Nombre de jours d'ouverture de la station.....	18
2.2.6 Programme d'investissements prévus à 5 ans	18
2.2.7 Analyse du fonctionnement actuel par Labellemontagne, relatif à l'évolution des flux sur le domaine skiable de Risoul	19
2.2.8 Les points forts et les points faibles du domaine de Risoul.....	20
2.3. Typologie de clientèle	21
2.4. Fréquentation touristique.....	23
2.4.1 Remplissage du parc d'hébergements	23
2.4.2 Remplissage du domaine skiable	25
3. Le contexte économique et social.....	27
3.1. Démographie	27
3.1.1 Population de Risoul.....	27
3.2. Economie locale	28
3.2.1 Population active	28
3.2.2 Principaux secteurs d'activité	29
3.2.3 Lieu de travail	29
3.2.4 Agriculture.....	31
4. Le contexte du logement.....	34
4.1. Catégories et type de logements	34
4.2. Caractéristiques des résidences principales.....	34
Descriptif du projet « Hameau des grands bois »	37
1. Localisation du site	39
2. Historique de la création de la station et évolution du projet.....	39
3. Projet retenu : philosophie et orientations générales.....	42
4. Présentation détaillée du projet.....	44



4.1.	Programmation.....	46
4.1.1	Les hébergements hôteliers et touristiques	47
4.1.2	Les logements des travailleurs saisonniers	47
4.1.3	Espaces publics et commerces	47
4.2.	Organisation urbaine et principes architecturaux	49
4.2.1	S'implanter dans la pente	49
4.2.2	Hauteurs et volumétries	50
4.2.3	Exemple de traitement des façades.....	52
4.3.	Traitement paysager	52
4.3.1	Traitement des limites et abords	55
4.3.2	Matériaux au sol	55
4.3.3	Végétaux	55
4.4.	Routes, accès et stationnements.....	56
4.4.1	Voies motorisées.....	56
4.4.2	Voies douces	57
4.4.3	Stationnements.....	57
4.5.	Réseaux.....	58
4.5.1	Eaux usées.....	58
4.5.2	Eaux pluviales	58
4.5.3	Eau potable	59
4.5.4	Electricité.....	59
4.5.5	Téléphone	59
4.5.6	Eclairage	60
4.5.7	Branchements particuliers	60
5.	Conventionnement Loi Montagne	60



PREAMBULE

L'ensemble du descriptif ci-dessous est issu du dossier de demande d'autorisation UTN « Risoul 2000 » datant de 2018, l'Etude d'Impact et le document préalable au permis d'aménager. Certains de ces éléments ont néanmoins été mis à jour dans le document présent.





Le projet d'urbanisation touristique « Hameau des grands bois » s'implante à l'Est de la station de Risoul, sur un espace boisé, jouxtant l'urbanisation existante.

Il est situé sur la commune de Risoul, dans le département des Hautes-Alpes en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et relève de la procédure spécialisée des Unités Touristiques Nouvelles. Cette procédure issue de la loi Montagne de 1985 vise trois objectifs distincts et complémentaires :

1. Légitimer le projet en démontrant qu'il respecte les principes généraux d'aménagement du territoire et les prescriptions particulières à la zone de montagne (respect de l'environnement, des paysages) et qu'il engendre un impact positif sur l'économie du territoire
2. Mettre à disposition de la population les informations relatives à ce projet
3. Rendre compatible le projet avec les dispositions législatives et réglementaires de la Loi Montagne

Conformément au décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 relatif à la procédure de création ou d'extension des unités touristiques nouvelles « Constituent des unités touristiques nouvelles structurantes les opérations suivantes :

3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques. »

En parallèle d'une action de rénovation du bâti existant pour lutter contre l'érosion des lits chauds, la commune vise par ce projet de développement d'hébergements attractifs à participer au renforcement du dynamisme et de l'attractivité de la station.

Le programme global représente 70 000 m² de SP incluant 4 500 m² de SP dédiée aux logements des saisonniers. La surface touristique (comprenant un village vacances, hôtels et résidences de tourisme) correspondant à la demande d'autorisation UTN est donc 65 500 m².

Ces hébergements s'harmonisent autour d'un espace public, véritable cœur de quartier. Cet espace intégré à ce nouveau quartier permet de rendre ce pôle attractif et vivant. Il est volontairement à l'écart du front de neige existant pour éviter une concurrence trop importante avec les commerces existants.

Cet espace de rencontre doit être un lieu de manifestation locale à l'interface des différentes résidences présentes sur le secteur.

Le programme permet d'une part de viser un large panel de clientèle, et d'autre part d'assurer la fréquentation de ces lits grâce à des typologies d'hébergements attractifs, recherchés et variés.

Du niveau de confort des hébergements et de leur intégration dans l'espace dépend leur attractivité et leur succès.

Plus mûr, plus concurrentiel, le marché de la neige devient de plus en plus sensible à la qualité des prestations. Les comportements des skieurs évoluent. D'une manière générale, ce marché plutôt mature se traduit par une augmentation des exigences qualitatives, un alignement sur les standards de qualité les plus hauts, la nécessité d'une grande fiabilité des prestations.

Les formules résidences de tourisme, club ou encore la location d'hébergements hôteliers collectifs haut de gamme correspondent aux attentes de la clientèle actuelle garantissant le confort avec des prestations et des activités associées en hiver mais également en été.



3D du projet – Source : MAP



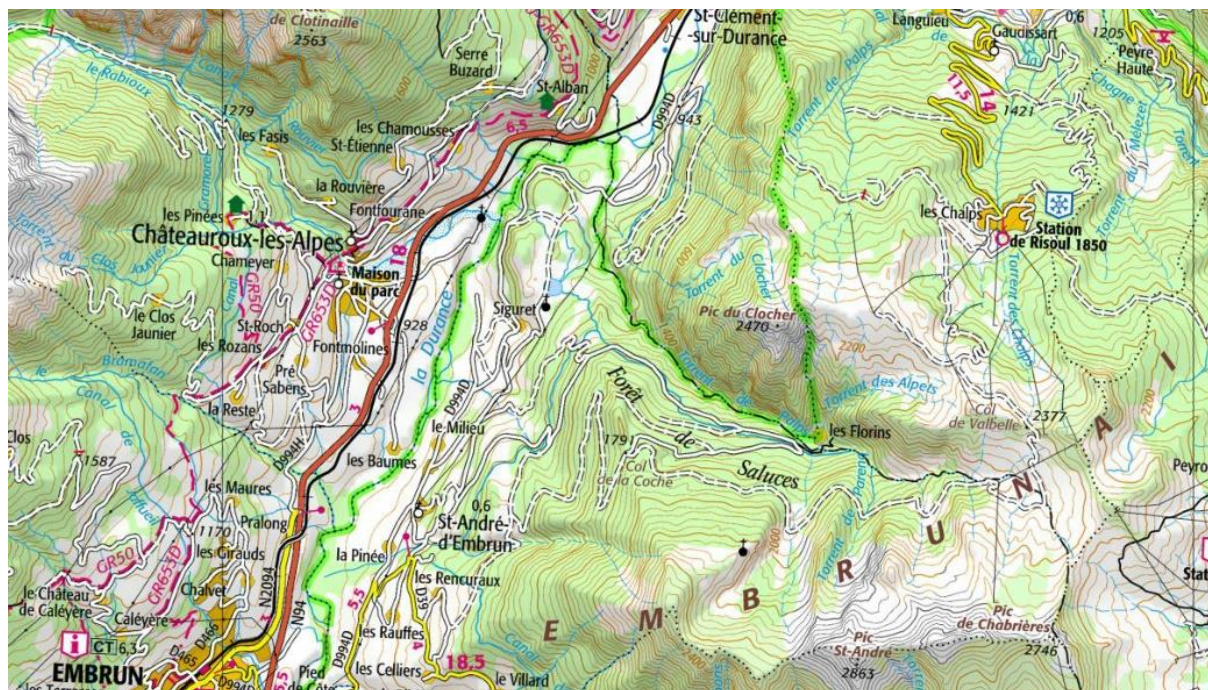
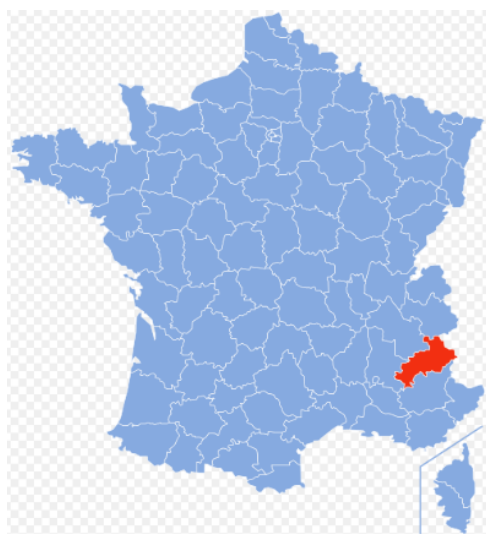
LE CONTEXTE



1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La station de Risoul est située dans le département des Hautes-Alpes au Sud de Guillestre dans le massif du Parpaillon, qui occupe l'espace situé entre la vallée de la Durance (Embrun) et le col de Vars.

La commune de Risoul compte **641 habitants** (d'après le recensement INSEE de 2016) et appartient au canton de Guillestre. Risoul a connu d'importantes transformations depuis l'implantation de sa station de ski dans les années 1970 au lieu-dit « Les Chalps ». Risoul constitue avec Vars le domaine skiable de la Forêt Blanche.





2. LE CONTEXTE TOURISTIQUE

2.1. STRATEGIE TOURISTIQUE

Le slogan de la station : "la plus intime des grandes stations" détermine la communication sur un produit qui a su garder des caractéristiques à dimensions humaines et chaleureuses :

- Une rue commerçante cœur de station attractive,
- Un urbanisme qui rappelle les chalets de montagne,
- Une proximité piétonne de tous les services,
- un domaine skiable doux et boisé,
- les atouts des stations les plus développées (domaine skiable de la Forêt Blanche avec Vars, 185 kms de pistes, salle de spectacle, 2 salles de cinéma, spa, grands événements, crèches, etc..).

Le cœur de cible de Risoul est la région PACA qui fournit à elle seule environ 70% des clients de la station.

Sur le plan qualitatif : la station travaille l'encrage famille. En dehors des périodes de vacances scolaires la station se positionne comme une station dynamique et attractive pour les jeunes. Elle est très largement programmée par les tours opérateurs spécialisés.

Sur le plan production, la SEM a élaboré des pistes de réflexion sur des dispositifs "rénovation gestion" visant à la mise en place d'une politique pro-active en matière de "lits froids". Elle a notamment engagé un partenariat avec Lichô.

Pour l'instant l'office du tourisme collabore avec la Communauté de communes sur un programme ALCOTRA dénommé « Vélo Viso » qui a inclus un volet Evènement avec l'Arrivée du Giro d'Italie le 27 Mai 2016 à Risoul.

Pour gagner en notoriété, l'office du tourisme met tous les atouts de la commune dans la balance, comme sa situation géographique et ses infrastructures.

Cette mise en synergie des moyens logistiques permet de proposer des packages performants, qui combinent, entre autres, hébergement et forfait de ski, via internet et la centrale de réservation de « l'office de tourisme ».

Une aubaine pour la station qui veut développer plusieurs segments de marché. Les cibles principales : les jeunes, ou encore les « familles ». En 2012, Risoul avait d'ailleurs intégré le groupe des 45 stations françaises ayant obtenu le label « Famille plus montagne ».

Autre cible à fort potentiel : l'international qui représente déjà près d'un tiers du chiffre d'affaires. Dans le top 3 des visiteurs actuels : les pays Balkans (Bosnie, Croatie, Macédoine), la Pologne et la Tchécoslovaquie.

2.2. DOMAINE SKIABLE

2.2.1 PRESENTATION GENERALE DE LA STATION

La station de Risoul, se partage avec la station voisine de Vars, une vaste forêt de mélèzes face à un horizon de pics enchevêtrés. Une union heureuse qui satisfait les skieurs, avides de grands espaces, prêts à en découdre avec la montagne. Risoul et Vars ont créé le domaine de la Forêt Blanche en 1990 en réalisant la liaison de leurs pistes respectives.

	Fréquentation	Zone préférée
Front de neige	65%	32%
Peyrefolle	58%	48%
Platte de la Nonne	55%	41%
L'Homme de Pierre	36%	37%
Razis / Clos Chardon	35%	29%
L'Olympique	22%	22%
Chabrières	22%	24%
Peynier	7%	7%

Le domaine doit son nom aux nombreux mélèzes qui le recouvrent jusqu'à 2200 m d'altitude. De cet emplacement privilégié, la ligne des crêtes des massifs environnants se prête aux regards, des Alpes Maritimes à la Haute-Savoie, du massif des Ecrins au Queyras, du Mont Viso au Mont-Blanc.



En plein cœur du Guillestrois, le domaine de la Forêt Blanche illustre l'un des plus beaux domaines des Alpes du Sud qui bénéficie en outre d'une neige souvent abondante.

En effet, l'exposition et le climat sec et froid permettent de conserver la qualité du manteau neigeux. De plus, les chutes brèves et abondantes permettent également à Risoul de se positionner comme une des stations du Sud les mieux enneigées de la région.

Le domaine skiable se compose de 7 grands secteurs (carte ci-dessous). Les 3 zones les plus fréquentées du domaine skiable sont le front de neige, Peyrefolle et Platte de la Nonne.



2.2.2 LE GROUPE LABELLEMONTAGNE

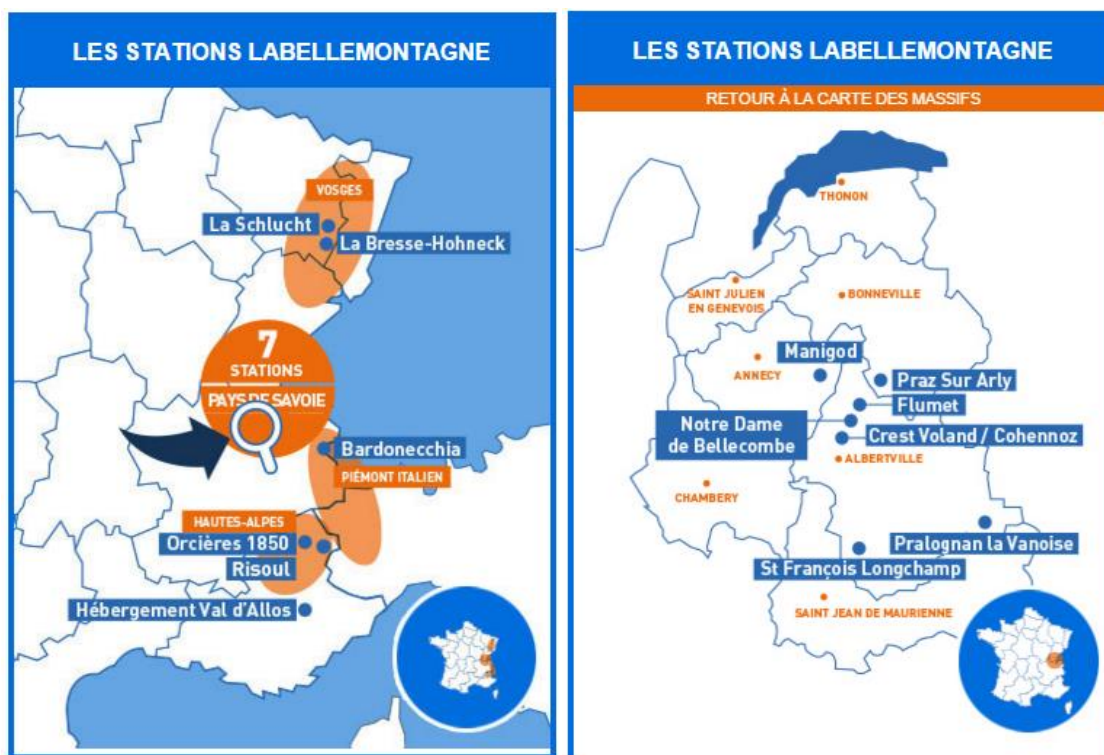


Le groupe Labellemontagne est le délégataire du domaine skiable de Risoul. Opérateur spécialisé depuis plus de 40 ans dans l'aménagement, la gestion, l'exploitation et l'optimisation de stations de ski à taille humaine dotées de domaines skiables à fort potentiel, LabelleMontagne est une entreprise familiale française qui s'est déployée sur plusieurs massifs pour investir dans les remontées mécaniques, les hébergements et les services.

Les domaines skiables sont le cœur de métier du Groupe LABELLEMONTAGNE, qui compte à ce jour 12 stations réparties entre les Vosges (La Bresse-Hohneck, La Schlucht), les Pays de Savoie (Saint-François Longchamp, Pralognan-la-Vanoise, Manigod, et Crest-Voland/Cohennoz, Notre-Dame de Bellecombe/Flumet et Praz sur Arly qui forment l'Espace Diamant), les Hautes-Alpes (Orcières 1850, Risoul 1850) et Bardonecchia (Piémont Italien).

Le Groupe LABELLEMONTAGNE crée également avec les collectivités locales des partenariats durables afin de contribuer au développement touristique de ses stations de manière globale. En quelques chiffres, LabelleMontagne, c'est :

- Capitaux propres 2014 : 29 M€
- Chiffre d'affaires consolidé 2015 : 76 M€
- 1.200 personnes (en saison)
- 3 M de journées-skieurs, soit 5% de parts de marché en France.
- Côté investissement, LABELLEMONTAGNE investit 15 à 25 % de son CA chaque année.





2.2.3 PISTES

Le domaine skiable de la Forêt Blanche dispose également de :

- 17 km itinéraires ski de fond et raquettes/piétons (Risoul)
- 2 boardercross (FOB)
- 1 piste de slalom (Risoul)
- 1 piste de KL (Vars)
- 2 pistes de luge naturelles (Risoul)
- 1 espace débutant gratuit (Risoul)
- 1 piste de luge sur rail «luge dévale» (Risoul)

83% des pistes sont situées au-dessus de 2000 m et 55 % profitent d'un dispositif d'enneigement artificiel. Ces bonnes conditions permettent à la station de Risoul d'ouvrir le domaine skiable entre 128 jours et 142 jours ces dernières années.

Noms Pistes	Longueur axe pistes	Longueur selon calcul DSF*coef 1,3	Noms Pistes	Longueur axe pistes	Longueur selon calcul DSF*coef1,3
Edelweiss	482	627	boarder cross	550	715
Espace débutant	491	638	Waoulard	625	813
Chardons	2705	3 517	zig zag	105	137
Club Piou Piou	360	468	Perdrix	950	1 235
Vallon vert	1981	2 575	Aigles	1102	1 433
Lapins *	317	412	Bergerie	635	826
L'hysope	638	829	Choucas	1160	1 508
Pélinche *	3	4	Cimbros	734	954
Clos des Alpes	2033	2 643	Clos Chardon	2 084	2 709
Combe de la Mayt	1594	2 072	Coqs	1553	2 019
Cote Belle	1941	2 523	Lac	1490	1 937
Côtes de Berge	661	859	Pinatiaux	1560	2 028
Ecureuil	1 153	1 499	Plate de la Nonne	2 066	2 686
Goupil	641	833	Sources	1 372	1 784
Florins	928	1 206	Epervier	910	1 183
Florins sup	523	680	Gentiane	400	520
Lièvre	1 624	2 111	Vautours	917	1 192
Marmottes	2171	2 822	liaison risoul vars		0
Plane	1849	2 404	TOTAL	52 826	68 674
Pra Mouton	710	923	Total pistes vertes	6 977	9 070
Prarond	1568	2 038			
Pres du bois	385	501	Total pistes bleues	27 636	35 927
Saluces			Total pistes rouges	14 706	19 118
	2210	2 873			
Serpent	960	1 248	Total pistes noires	2 227	2 895
Valbelle			Nombre de pistes vertes	8	
	3260	4 238			
Bleuet			Nombre de pistes bleues	21	
	247	321			
Faucon			Nombre de pistes rouges	11	
	665	865			
Route à Carlos *			Nombre de pistes noires	3	
	1037	1 348			
Route des Florins	1476	1 919	Total pistes	43	

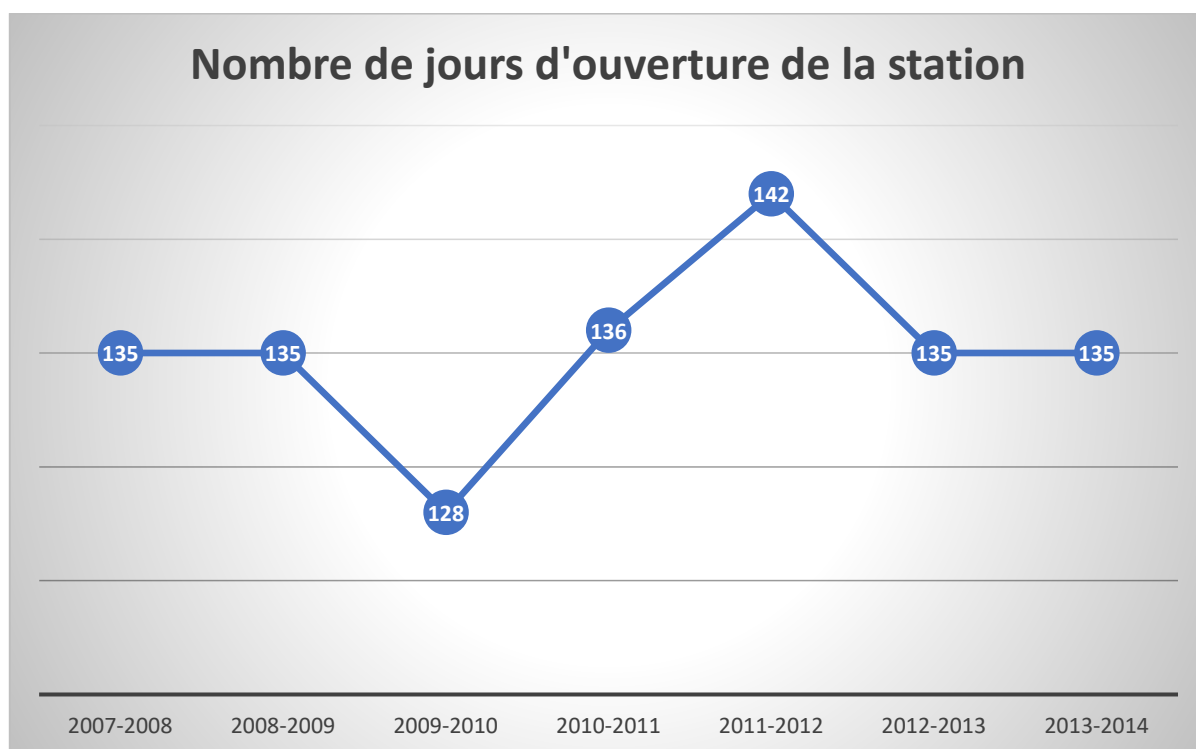
Le domaine skiable propose un panel de pistes pour tous les niveaux en comptabilisant 8 pistes vertes, 21 pistes bleues, 11 pistes rouges et 3 pistes noires.

2.2.4 PARC DE REMONTEES MECANIQUES

Les remontées mécaniques de Risoul sont réparties sur les deux secteurs du domaine : le secteur PLATE et le secteur CESIER qui sont relativement équilibrés en termes de débit (nombre de skieurs/heure) et de puissance. En effet, le secteur PLATE propose un débit de 9 400 personnes/heure et une puissance de 47 642 SNTF. Le secteur CESIER, de taille un peu plus importante, est calibré pour 14 920 skieurs/heure, et une puissance de 54 241 SNTF. Au total, le domaine de Risoul se qualifie par un débit de 24 320 skieurs/heure et une puissance atteignant 98 883 SNTF.

2.2.5 NOMBRE DE JOURS D'OUVERTURE DE LA STATION

Le nombre de jours d'ouverture de la station, très dépendant de l'enneigement du domaine, est globalement autour de 135 jours.



2.2.6 PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS PREVUS A 5 ANS

- Amélioration de la piste bleue du Lièvre depuis le sommet de Razis vers le Col de Valbelle pour faciliter l'accessibilité aux skieurs débutants, l'enneigement de la piste est également prévu,
- Reprise de la piste de liaison avec Vars et création d'une piste bleue sur le secteur de Clos Chardon entre le col du Vallon (liaison avec Vars et le départ du TSF4 de Razis, augmentation du débit du TSF4 de Razis,
- Poursuite du déploiement de la neige de culture sur le secteur de l'Homme de Pierre (Piste de la Combe de la Mayt et piste de Côte Belle),



- Modification du télésiège de l'Alpet, ou remplacement pour garantir une meilleure desserte du WAOULAND Park,
- Création du TSD6 de l'Homme de Pierre entre le front de neige et le sommet de l'Homme de Pierre en remplacement du TSF3 du Césier et du Tk de l'Homme de Pierre.
- La DSP prévoit également la construction de deux nouveaux télésièges à 10 et 15 ans. Les axes ne sont pas fixés définitivement à ce jour.

La commune a réhabilité en 2017 le RDC du bâtiment administratif station qui comprend les caisses des remontées mécaniques et l'ESF. Cet espace de plus de 880 000 € HT comprend notamment aujourd'hui 8 caisses de remontées mécaniques, un espace d'accueil moderne et chaleureux, des bornes interactives, des panneaux d'information. La partie ESF a été conçue dans le même esprit avec un bel accueil et différents pôles : direction, secrétariat, vestiaires.

2.2.7 ANALYSE DU FONCTIONNEMENT ACTUEL PAR LABELLEMONTAGNE, RELATIF A L'EVOLUTION DES FLUX SUR LE DOMAINE SKIABLE DE RISOUL

Aujourd'hui, les skieurs au départ du secteur proche du projet gagnent le domaine skiable en passant par le front de neige, soit directement, soit après une montée par le télésiège de l'Orée du Bois qui a aussi sa zone de ski propre.

Le retour des skieurs s'effectue obligatoirement par le front de neige, d'où ils reprennent le télésiège du Mélézet ou les télésis du Mélézet et regagnent le secteur par la piste de l'Ecureuil.

En période de faible enneigement, la piste de l'Ecureuil n'étant pas couverte par le réseau de neige de culture, un lâcher intermédiaire est aménagé au niveau du pylône du télésiège du Mélézet pour assurer un retour ski aux pieds vers la zone ouest.

NEIGE DE CULTURE :

La ligne du télésiège de l'Orée du Bois et la piste de l'Edelweiss sont équipées en neige de culture ce qui permet de garantir le ski débutant sur le télésiège de l'Orée du Bois et l'accès au front de neige.

L'installation permet également d'enneiger la liaison entre la piste de l'Edelweiss et le pylône 5 du télésiège du Mélézet pour assurer le retour des skieurs en cas de faible enneigement.

FLUX SUR LE FRONT DE NEIGE :

Le front de neige dispose de 7 remontées mécaniques permettant un débit de 7 420 personnes par heure.



2.2.8 LES POINTS FORTS ET LES POINTS FAIBLES DU DOMAINE DE RISOUL

Points FORTS	Points FAIBLES
- o Des espaces skiables en partie médiane et haute superbes, très vastes, et un ski hors-pistes de proximité sécurisé magnifique – De vastes champs de neige, doux, assez loin des pistes balisées - o Les circulations sur le domaine skiable même si quelques points, notamment pour le gravitaire, seraient perfectibles, mais rien de grave et plutôt mieux qu'ailleurs, surtout pour une clientèle familiale peu sportive, en balade - o L'accès au domaine de Vars (Forêt Blanche) - o Présence d'une luge 4 saisons au parcours varié et boisé - o Le panorama - o Des installations principales performantes (TSD, TSF avec Tapis) - o Le déploiement de neige de culture sur les axes principaux, et jusqu'en haut du domaine skiable, avec une ressource en eau très importante (pompage dans la nappe de la Durance) - o De nombreux points de restauration sur les pistes - o Damage excellent et jalonnage très bon - o Nouveautés 2016 : espace de repos Labell'aire, Snowpark WAOULAND, rénovation complète de la signalétique pistes en cours - o Nouveauté 2017 : triplement de la capacité de pompage de la neige de culture, fiabilisation de l'installation, refroidissement de l'eau, mise en place d'un réseau de wifi gratuit sur la station, avec extension à venir sur le domaine skiable, rénovation complète de la billetterie, des bureaux de l'ESF et du poste de secours.	- o Le retour de Vars vers Risoul par le TSF de la Mayt, trop long, avec des ralentissements fréquents – Le retour depuis le TSD de Peyrol est à privilégier ; - o Un front de neige peu lisible, surchargé de gares de RM et d'installations qui se croisent ! Les installations modernes en côtoyant d'autres très anciennes. Là encore, des actions d'améliorations sont en cours, notamment avec les projets à 5 ans, et des améliorations de la signalétique.

Le domaine skiable de Risoul est donc un domaine performant grâce à un parc de remontées mécaniques bien calibré et une variété de pistes permettant de correspondre à tous niveaux de skieurs. C'est également un domaine qui sait s'adapter à la demande de la clientèle et prévoit des investissements de manière à maintenir cette qualité, cette performance et cette attractivité.

2.3. TYPOLOGIE DE CLIENTELE

Etude Contours- 2009-2012

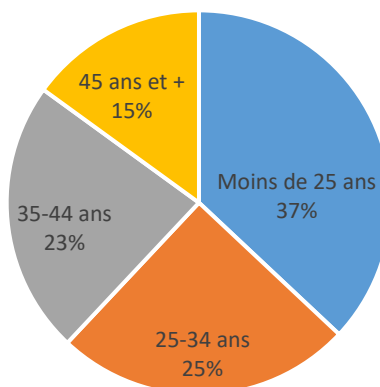
L'enquête annuelle Contours menée sur 3 saisons permet de cerner les caractéristiques principales de la clientèle risoulaine. Elle est :

- Française à 75%,
- Jeune, avec 62% de moins de 34 ans,
- Masculine à 57%,
- Provenant en majorité de la Région Paca (23%) et de l'Ile de France (20%),
- Bien représentée par les Belges, puis par les pays de l'Est, les Hollandais et les Anglais,
- D'une classe sociale modeste avec 26% des ménages ayant un revenu mensuel net inférieur à 1500€ et 59% de moins de 3000€ net,
- skieuse à 81% et surfeuse à 19%,
- Particulièrement sportive avec 73% de pratiquants réguliers ou intensifs,
- Composée de familles à 39% et de personnes venues seules à 43%,
- Composée de skieurs à 71% et de non skieurs à 9%,
- Résidant dans la station de Risoul à 81%, et à 9% dans le village de Risoul,
- Venue pour un séjour d'une semaine ou plus pour 85% de la clientèle,
- Hébergée en appartement ou chalet à 85%,
- Hébergée à 6% en hôtellerie et 6% en village vacances,
- Propriétaire ou logée gratuitement à 13%,
- Venue par réservation agence/centrale de résa à 48%,
- Venue par les réseaux de propriétaires particuliers à 24%,
- Venue en ayant réservé seule son séjour par internet à 42%,
- Venue dans le cadre d'un package à 40%.

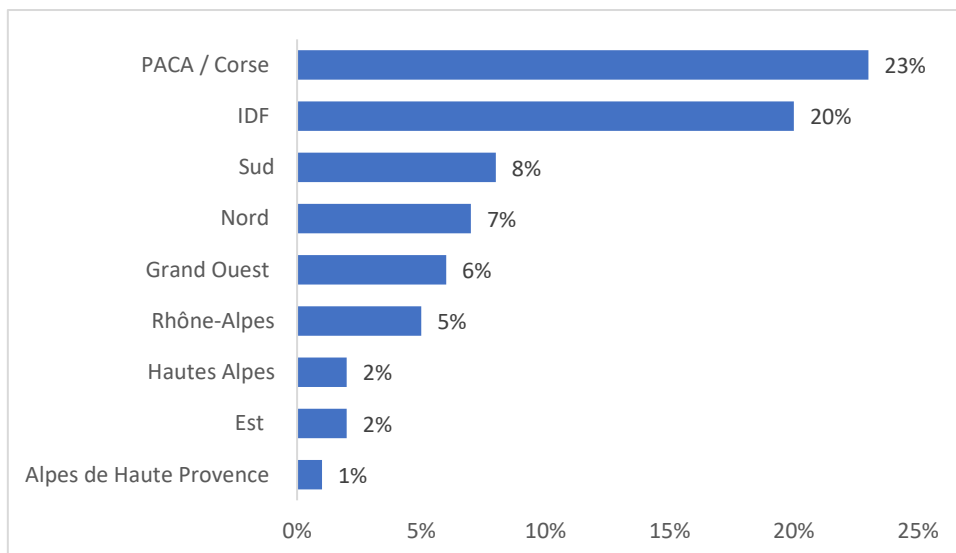
Cette clientèle

- A dépensé en moyenne 752€ pour son hébergement,
- A pris un forfait semaine pour 80% et le forfait Forêt Blanche à 94%,
- A consommé 5,94 journées de ski pour 6.23 journées achetées,
- A parcouru le domaine de Vars à 3,7%.

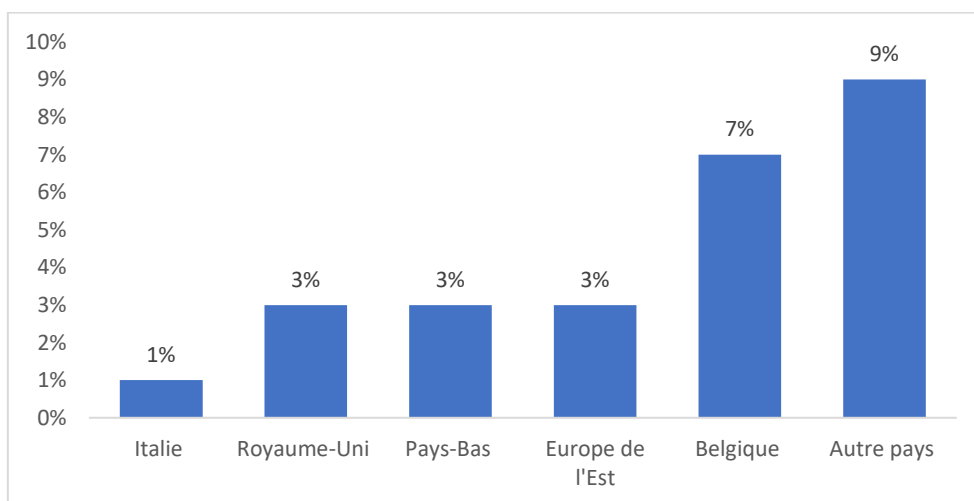
Part de la clientèle Risoulaine par âge



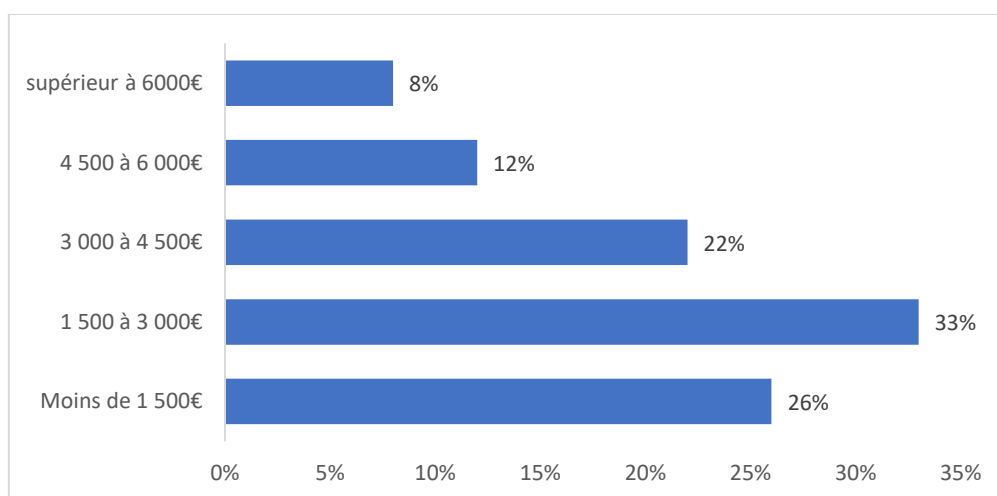
Répartition de la clientèle par âge (2012)



Origine géographique des français (2012)



Part des étrangers (25%) (2012)



Revenu net par ménage (2012)



Risoul attire aujourd'hui une clientèle principalement française avec une part d'étrangers bien représentée par la Pologne, les pays des Balkans (Croatie) et enfin les Hollandais dans des proportions assez proches. Cette clientèle est étroitement liée à l'implication forte de certains Tours Opérateurs, peu nombreux, qui commercialisent massivement la station (Snow-show pour la Pologne, Sundio pour la Hollande, etc.) principalement sur des périodes hors vacances scolaires.

Sur le plan national, la station de Risoul est très largement fréquentée par des clients provenant de la région Provence Alpes Côtes d'Azur (70%) ; locataires et propriétaires sont sensiblement représentés dans la même proportion. On notera néanmoins un léger déséquilibre pour les propriétaires franciliens qui ont acheté un appartement à Risoul notamment par le fait que certains promoteurs immobiliers commercialisaient les biens à partir de Paris.

Risoul n'échappe pas à la tendance nationale sur le vieillissement du marché intérieur qui a pour conséquence une érosion des chiffres d'affaires des remontées mécaniques. Son renouvellement devient une priorité pour relancer sur ce territoire l'activité par la consommation touristique.

2.4. FREQUENTATION TOURISTIQUE

Directeur de l'Office du Tourisme Christian André

L'analyse quantitative consiste à évaluer la fréquentation touristique de la station de Risoul. Elle est élaborée à partir des données d'observation de l'ancien gestionnaire Sara, croisées avec les éléments d'enquêtes de l'Agence Départementale de développement économique et touristique des Hautes-Alpes sur le massif du Guillemois et des éléments transmis par l'OT de Risoul.

Les vacances scolaires de Noël et de Février concentrent environ 80% de la réalisation des chiffres d'affaires. En dehors de ces périodes ce sont principalement les Tours Opérateurs étrangers qui assurent le solde des chiffres d'affaires à réaliser.

La recette moyenne en termes de remontées mécaniques par skieur à Risoul est de l'ordre de 20 € contre une moyenne nationale de 24 €. Ce ratio suit les indicateurs sur la qualité de la clientèle.

2.4.1 REPLISSAGE DU PARC D'HEBERGEMENTS

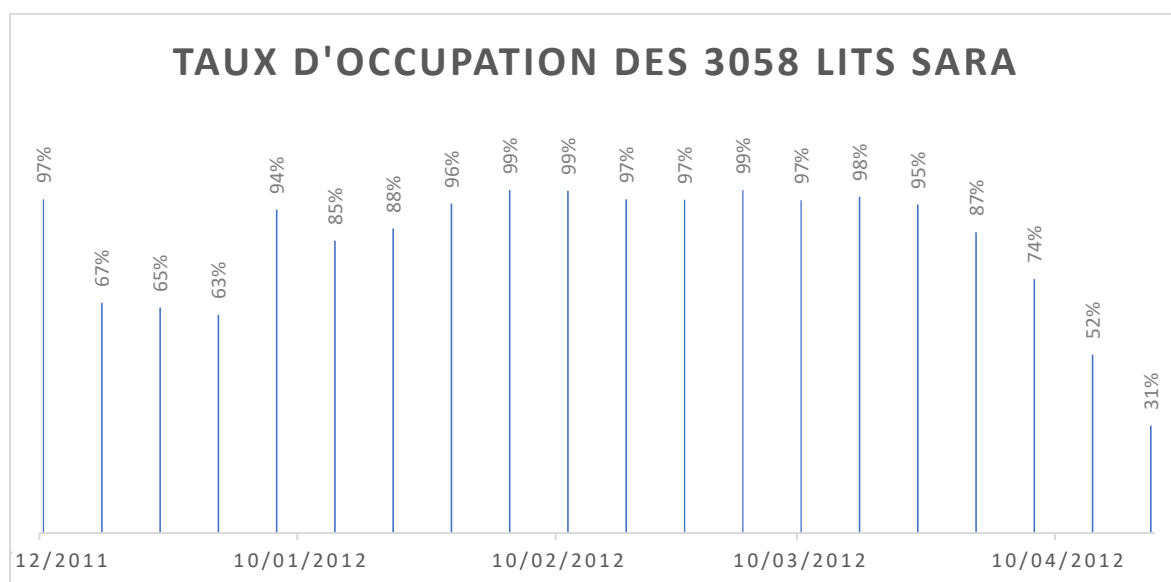
*Observations de l'ancien délégataire sur 3058 lits en gestion directe Sara/données CDT fréquentation hiver 2014,
Observatoire des Hautes-Alpes*

Les données d'observation du remplissage des lits sont issues de l'ancien gestionnaire Sara. Nous compléterons ces données par les observations de l'Agence Départementale de développement économique et touristique des Hautes-Alpes sur le remplissage des lits des stations du Guillemois par catégories de logement.

Le taux de transformation des nuitées skieurs en journées skieurs est de 79%, en progression sur les années 2009 à 2012.

La fréquentation totale sur la saison est de 590 883 nuitées, ce qui place la station au 14^{ème} rang du Baromètre Contours (massif hétérogène). Elle est produite par 92% de nuitées skieurs et 8% de nuitées non skieurs.

En 2011-2012, les 3058 lits directement gérés par la station (Sara) ont affiché 84% de remplissage en moyenne sur la saison.



LES LITS EN RESIDENCES DE TOURISME

La Communauté de communes du Guillestrois - Queyras à laquelle appartient Risoul est le bassin touristique qui totalise le plus de résidences classées et non classées, le plus de créations de résidences par rapport à l'hiver 2003.

Les résidences de tourisme et « hôtelières » des Hautes-Alpes constituent un parc d'hébergement assez récent. Elles sont essentiellement réparties en niveau de classement 3* et 4* et elles offrent un assez bon rapport qualité / prix. Les résidences sont assez prisées par la clientèle touristique et notamment par la clientèle étrangère.

Comme pour les autres types d'hébergements leur remplissage est soumis à une rude concurrence mais grâce à leur appartenance pour la grande majorité à des groupes commerciaux, les offres tarifaires sont adaptées en fonction de l'offre et de la demande. Ainsi, il est devenu courant de voir des promotions au cours de la saison d'hiver pour pallier des réservations en berne. A l'origine elles étaient destinées à attirer de la clientèle pendant les périodes hors vacances scolaires, mais dorénavant elles ont également cours lors des périodes de vacances scolaires.

Le taux de fréquentation de cette typologie de lits est important sur les périodes d'ouverture. Du niveau de gamme dépend le niveau d'occupation.



Résidences non classées	68%
Résidences classées 3 étoiles	72%
Résidences classées 4 étoiles	89%

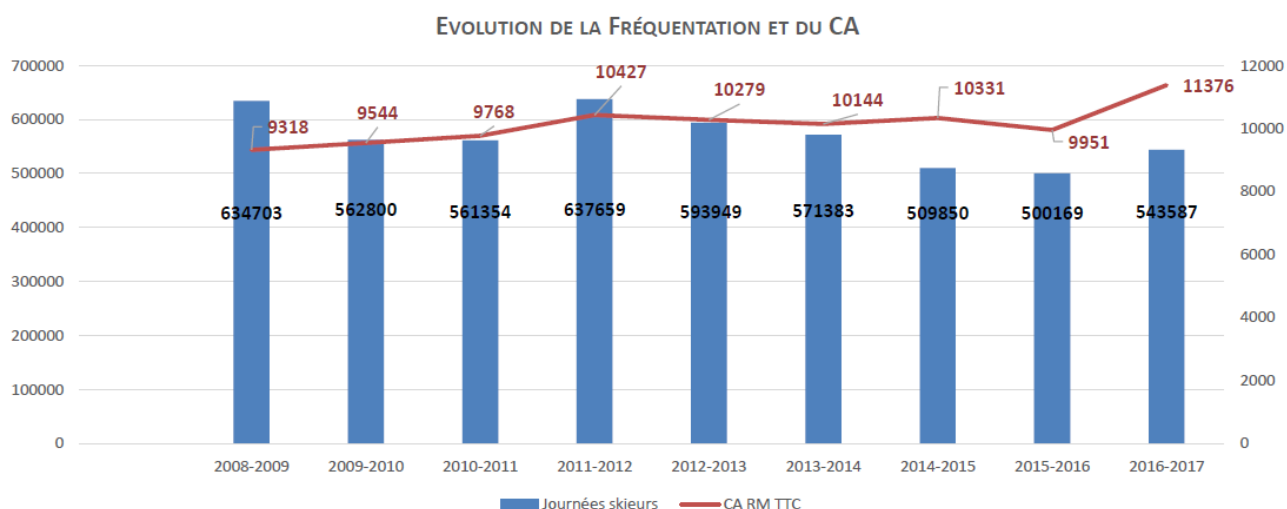
LES LITS EN VILLAGES VACANCES

Les taux d'occupation des Villages Vacances fluctuent entre 54% et 62% en hiver. Ce type de structure tire son épingle du jeu en termes de remplissage, car faisant partie de groupes commerciaux, elle est réactive sur des propositions tarifaires adaptées au marché. Cette offre correspond à une demande de séjours tout compris proche de celle des résidences de tourisme. La clientèle de villages vacances est majoritairement composée de familles pour un séjour dédié aux vacances et loisirs. Elle vient à titre individuel sans intermédiaire et préfère réserver son séjour directement auprès de la structure.

LES LITS HOTELIERS

Les lits hôteliers du massif du Guillevois affichent un remplissage hivernal de 42%. La fréquentation est française à 88% et 12% étrangère. La fréquentation étrangère est dominée par les anglais et les italiens. La durée du séjour à l'hôtel est de 2.2 jours en moyenne pour les français et de 3 pour les étrangers.

2.4.2 REEMPLISSAGE DU DOMAINE SKIABLE



Evolution des journées skieurs et du Chiffre d'Affaires



Si les journées skieurs fluctuent en fonction des saisons et des conditions de neige et de calendriers scolaires, le chiffre d'affaires de la station progresse régulièrement avec une hausse plus sensible entre les 2 dernières saisons illustrées. A noter les bons résultats enregistrés sur la saison 2011-2012 avec une saison étalée sur 145 jours et la progression de tous les indicateurs de fréquentation.

Cependant, la fréquentation du domaine skiable est à la baisse sur les 10 dernières années marquant un essoufflement de l'attractivité de la station, en grande partie due à l'érosion des lits chauds.

Les vacances scolaires de Noël et de Février concentrent environ 80% de la réalisation des chiffres d'affaires. En dehors de ces périodes ce sont principalement les Tours Opérateurs étrangers qui assurent le solde des chiffres d'affaires à réaliser.

Les résidences de tourisme et « hôtelières » des Hautes-Alpes constituent un parc d'hébergement assez récent. Elles sont essentiellement réparties en niveau de classement 3* et 4* et sont assez prisées par la clientèle touristique et notamment par la clientèle étrangère.

Les taux d'occupation des Villages Vacances fluctuent entre 54% et 62% en hiver.

Les lits hôteliers du massif du Guillestrois affichent un remplissage hivernal de 42%. La fréquentation est française à 88% et 12% étrangère.

Si les journées skieurs fluctuent en fonction des saisons et des conditions de neige et de calendriers scolaires, le chiffre d'affaires de la station progresse régulièrement.

La fréquentation du domaine skiable est à la baisse sur les 10 dernières années marquant un essoufflement de l'attractivité de la station, en grande partie due à l'érosion des lits chauds.

3. LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET SOCIAL

3.1. **DEMOGRAPHIE**

3.1.1 POPULATION DE RISOU

	2016	%	2011	%
Ensemble	641	100,0	655	100,0
0 à 14 ans	78	12,2	86	13,2
15 à 29 ans	83	13,0	94	14,3
30 à 44 ans	117	18,2	119	18,2
45 à 59 ans	173	27,0	200	30,5
60 à 74 ans	149	23,2	119	18,2
75 ans ou plus	41	6,3	37	5,6

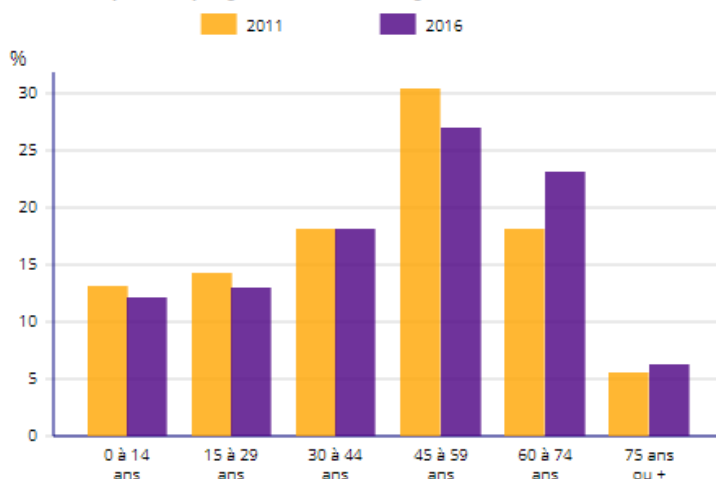
Population par grandes tranches d'âges - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

La population risoulaine affiche sur les 2 derniers recensements une légère baisse démographique. Cela se traduit par une baisse de toutes les catégories d'âge de 0 à 59 ans et une augmentation des populations de 60 et plus, indicateurs de vieillissement de la population.

Par le passé, la commune a atteint son pic démographique (967 habitants) en 1836. Depuis cette même année, la population a globalement subi un déclin persistant jusqu'en 1962 (287 habitants), et cela, malgré quelques rehausses démographiques très modérées. Cette baisse fut particulièrement accentuée par les deux guerres mondiales : -10,3% de 1911 à 1921 et -5% de 1936 à 1946.

En revanche, l'évolution de la population prend un nouveau tournant en 1968, année depuis laquelle la commune affiche un rythme de croissance important avec 354

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Population par grandes tranches d'âges - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

habitants supplémentaires (soit +122,5%) en presque 40 ans. A préciser qu'on relève une augmentation de population de +41% de 1975 à 1982. L'évolution constatée est liée à l'implantation de la station de ski à Risoul dans les années 1970.

Notons tout de même que cette tendance démographique s'est estompée au cours du dernier recensement (+1,2% de 1999 à 2009) après une hausse notoire (+21,3%) de 1990 à 1999. La faible évolution du nombre d'habitants de 1999 à 2009 s'explique par un solde migratoire négatif (-0,3) à peine compensé par le solde naturel de +0,4. Précisons que de 1990 à 1999, l'évolution démographique était due avant tout au solde migratoire positif (+1,6) mais aussi au solde naturel positif (+0,5).

La population risoulaine est en légère baisse et affiche tous les indicateurs de vieillissement qu'il convient de prendre en compte dans la stratégie globale de développement de la commune.

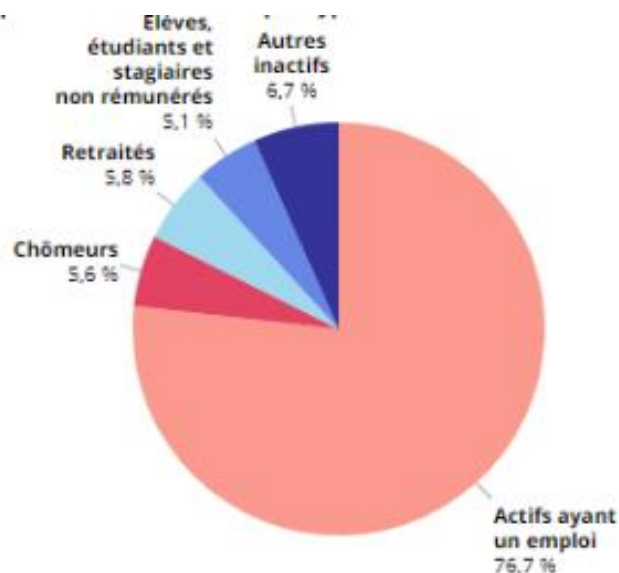
3.2. ECONOMIE LOCALE

Sources : Insee Résumé statistique 2016

3.2.1 POPULATION ACTIVE

ACTIVITE	2016	2011
Ensemble d'actifs	426	461
Actif ayant un emploi	76.7%	77.7%
Chômeurs	5.6%	4.8%
Inactifs	17.7 %	17.4 %

Tableau 2 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019



Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2016 - Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019



Bien que la part de chômeurs ait sensiblement augmenté, l'activité sur la commune reste élevée. Les évolutions s'expliquent en grande partie par le vieillissement de la population.

Le chômage de 5.6% est cependant largement inférieur à celui enregistré à l'échelle départementale sur la même période (10.9%), ce qui est largement dû à l'économie touristique déployée sur ce territoire.

On note une légère inflexion du dynamisme de la commune sur la dernière décennie. Cela dit, elle présente les caractéristiques classiques d'une commune qui possède un dispositif touristique de ce type dans le département. L'activité y est forte bien que la population vieillisse dans un contexte moins favorable à l'accueil des jeunes.

3.2.2 PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITE

	%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	21,3
Commerce, transports, services divers	72,6
Construction	1,9
Industrie	1,9
Agriculture, sylviculture et pêche	2,2

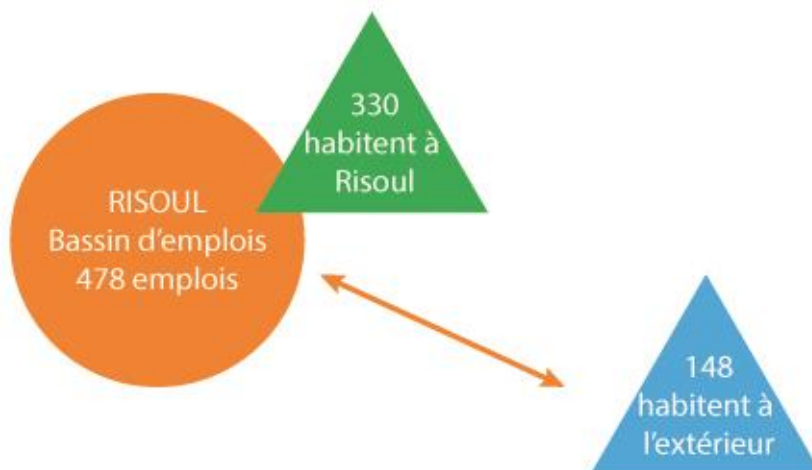
Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015 - Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019

Risoul a une activité centrée sur le secteur tertiaire, caractéristique essentielle de l'activité touristique propre à une station de montagne.

L'agriculture qui représente encore 2.2% de l'activité recense 11 établissements en 2013.

3.2.3 LIEU DE TRAVAIL

Pour une population de 641 habitants en 2012, la population active est de 426 personnes.



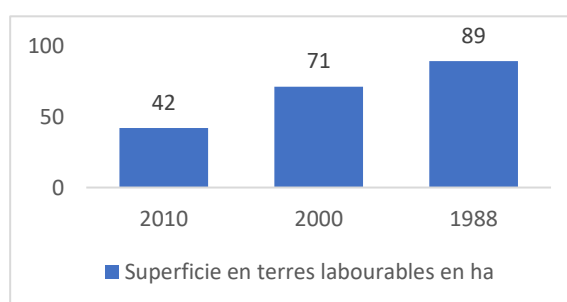
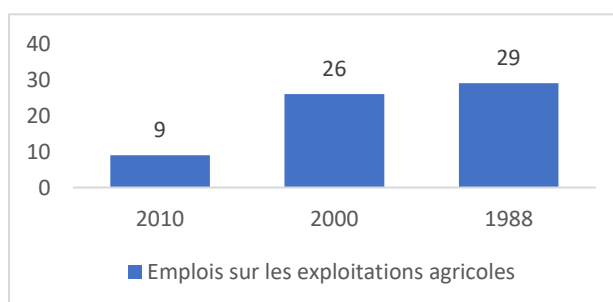
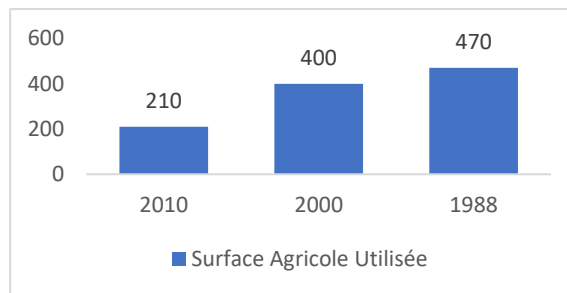
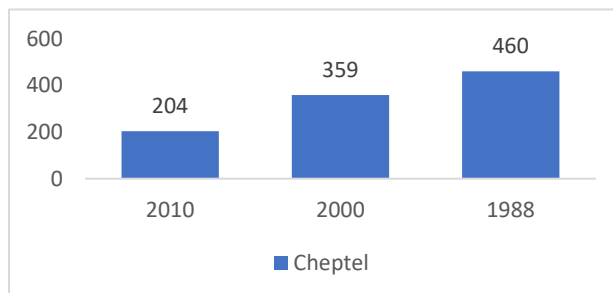
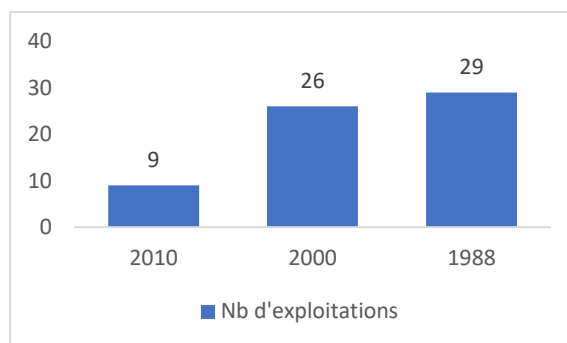
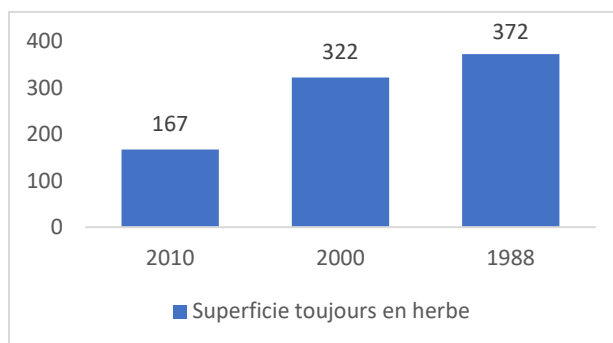
Risoul apparaît pour son territoire de proximité comme un bassin d'emplois important, venant indiscutablement pallier le manque d'emplois proposé sur le territoire. Pour rappel, le taux de chômage départemental atteint 10.9%.



3.2.4 AGRICULTURE

Recensement agricole Agreste- 2012, Rapport présentation PLU

Années	2010	2000	1988
Nb d'exploitations	9	26	29
Travail	8	21	34
Surface Agricole Utilisée	210	400	470
Cheptel	204	359	460
Superficie en terres labourables en ha	42	71	89
Superficie en cultures permanentes	0	6	7
Superficie toujours en herbe	167	322	372
Emplois sur les exploitations agricoles	9	26	29





Evolution de l'agriculture

L'agriculture est une activité bien présente sur la commune. Néanmoins, au vu des statistiques Agreste, elle connaît depuis 1979 une baisse du nombre total d'exploitations et de la Surface Agricole Utilisée (SAU).

En 2000, la SAU communale s'étend sur 343 ha et représente donc 11% de la surface de la commune. En comparaison, la SAU des exploitations (le siège est sur la commune quel que soit la localisation des parcelles), étant de 400 ha, est supérieure. Ainsi, des agriculteurs ayant leur siège à Risoul cultivent des terres sur des communes voisines.

En 2010, des agriculteurs de Guillore viennent pratiquer leur activité agricole à Risoul. La SAU des exploitations ayant leur siège à Risoul est de 210 ha.

Exploitations

On ne dénombre plus que 9 exploitations individuelles en 2010 (RGA) contre 26 en 2000 (dont 7 exploitations professionnelles). Cela représente une diminution de 65% du nombre d'exploitations.

Un tel écart vient probablement d'une nouvelle définition du nombre d'exploitations dans le RGA 2010.

On a noté quelques demandes d'installations. La commune a d'ailleurs fait des réserves foncières vouées à l'installation d'agriculteurs.

Au fil des recensements de 1979 à 2000, on constate une diminution du nombre total des exploitations (-14 de 1979 à 1988 soit -32,5%; -3 de 1988 à 2000 soit -10%). Cette évolution résulte exclusivement du déclin des exploitations dites de complément alors que le nombre d'exploitations professionnelles est stable depuis 1979 et s'élève à 7. Notons que cette baisse globale des exploitations sur la commune est inférieure aux moyennes départementale (-31%) et régionale (-35%).

L'agriculture est en grande partie constituée de superficies fourragères.

Le morcellement du territoire agricole et le manque de terrains homogènes nuisent au développement de l'activité agricole. La commune serait prête à accueillir de jeunes agriculteurs qui "utiliseraient" de l'espace.

Le travail agricole a nettement chuté en nombre d'Unités de Travail Annuel (UTA), passant de 21 en 2000 à 8 en 2010. En termes de population agricole, cela se traduit par 17 personnes travaillant les exploitations en 2010 contre 82 en 2000.

En 2010, aucune des exploitations n'a de salariés permanents. L'exploitation se fait essentiellement dans un cadre familial. Sur les 17 personnes, 9 sont des chefs d'exploitation et 8 sont des actifs familiaux (conjoint, enfants,...).

En 2010, 5 exploitants se situent dans la fourchette des 40 à 55 ans. 3 sont dans la tranche d'âge de 55 ans et plus. 4% des exploitations n'ont pas de successeurs connus.



Occupation de l'espace

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations ayant leur siège sur la commune représente 210 ha en 2010, soit 7% du territoire communal dont 85,5 ha sont irrigables et 41,5 ha de terres labourables. En 2000, la SAU des exploitations était de 400 ha. On assiste donc à une nette diminution de la SAU des exploitations (-190 ha soit une diminution de 47,5%).

La SAU moyenne des exploitations représente 23 ha en 2010 (contre 15 ha en 2000), si on prend en compte la totalité des exploitations et 57 ha si on retient uniquement les exploitations professionnelles.

Productions

En 2010, l'activité est essentiellement tournée vers des productions végétales et des surfaces toujours en herbe (167 ha), des prairies artificielles (22,5 ha) et des céréales (19 ha).

La diminution de la SAU de 2000 à 2010 est essentiellement liée à la baisse de la Surface Toujours en Herbe (STH) productive, passant de 195 ha à 115 ha (soit -41%), et de la STH peu productive, passant de 127 ha à 52,5 ha (-58,5%). On observe également la diminution des céréales et oléoprotéagineux passant de 27 ha à 19 ha.

En 2000, il y a quelques vignes (3 ha) et vergers (2 ha). Il existe beaucoup de landes et un développement de la forêt.

En 2010, les exploitants de Risoul pratiquent l'élevage de bovins (vaches laitières et allaitantes) et de brebis (environ 200 élevées par des retraités).

D'après le recensement de 2010, l'élevage bovin compte un effectif de 205 animaux. Pour les ovins et caprins, les données sont confidentielles.

En comparaison, en 2000, l'essentiel de la production correspond aux élevages ovins comptant 857 bêtes puis bovin avec 231 bêtes.

De plus, on note la réouverture de l'abattoir de Guillestre pour ovins et bovins.

Les alpages de la commune sont occupés par des bêtes des exploitants locaux voire d'autres communes des Hautes-Alpes.

Précisons qu'il existe trois Associations Foncières Pastorales sur le territoire communal. D'ailleurs, la commune alloue des subventions pour ces associations (entretien des cabanes...).

La commune de Risoul est concernée par l'IGP "Agneau de Sisteron" et par l'appellation "Guil-Durance" qui pourrait devenir un IGP.

L'activité agricole persiste sur Risoul avec des marqueurs affichant une baisse importante dans tous les domaines, nombre d'emplois, surfaces exploitées, nombre d'exploitations, cheptel. Cette activité essentielle au maintien du cadre de vie et du paysage doit être soutenue pour résister. Le tourisme avec un développement en hiver et en été peut-être un domaine d'activité support de l'agriculture à travers différents volets : filières, double activité, coopérative, etc.

4. LE CONTEXTE DU LOGEMENT

4.1. CATEGORIES ET TYPE DE LOGEMENTS

	2016	%	2011	%
Ensemble	4 058	100,0	3 872	100,0
Résidences principales	312	7,7	321	8,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 681	90,7	3 507	90,6
Logements vacants	64	1,6	44	1,1
Maisons	440	10,8	388	10,0
Appartements	3 612	89,0	3 475	89,8

Catégories et types de logements - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

La commune est caractérisée par une majorité de résidences secondaires qui est notamment en augmentation entre 2011 et 2016. La station de Risoul est le principal vecteur de ce déséquilibre.

On remarque un nombre faible mais non négligeable de logements vacants.

4.2. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

	2016	%	2011	%
Ensemble	312	100,0	321	100,0
1 pièce	6	1,9	23	7,3
2 pièces	37	11,7	39	12,1
3 pièces	63	20,3	58	18,1
4 pièces	67	21,6	78	24,2
5 pièces ou plus	139	44,4	123	38,4

Résidences principales selon le nombre de pièces - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

	2016	2011
Ensemble des résidences principales	4,3	4,0
Maison	4,9	4,7
Appartement	3,0	2,9

Nombre moyen de pièces des résidences principales - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019



On observe une légère inflexion de la taille moyenne des logements bien que la majorité de ceux-ci soient composé de 3, 4 ou 5 pièces. Le confort des logements en résidence principale est donc relativement bon en termes de taille.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2014	298	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>36</i>	<i>12,0</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>8</i>	<i>2,7</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>28</i>	<i>9,3</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>119</i>	<i>39,9</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>72</i>	<i>24,3</i>
<i>De 2006 à 2013</i>	<i>36</i>	<i>12,0</i>

Résidences principales en 2016 selon la période d'achèvement - Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019

La majorité des logements en résidence principale ont été construits avant 1991. Cependant, on remarque que les logements récents représentent une part importante du total. Cela traduit une dynamique de la construction relativement bonne.

	2016				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	312	100,0	641	17,7	321	100,0
Propriétaire	226	72,4	473	21,7	219	68,3
Locataire	61	19,7	123	6,2	71	22,1
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>3,0</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>
Logé gratuitement	25	7,9	46	10,1	31	9,7

Résidences principales selon le statut d'occupation - Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

Le taux de logements occupés par leurs propriétaires est en augmentation. On remarque également que la propriété représente une large majorité du mode d'occupation des logements en résidence principale.

Le logement est marqué par une évolution assez stable sur la commune de Risoul. Bien entendu, le tourisme est un véritable marqueur qui biaise l'équilibre entre la résidence principale et la résidence secondaire. Cela dit, le taux d'occupation par les propriétaires et l'évolution de la construction des logements montre une bonne dynamique qui correspond bien aux caractéristiques de la démographie locale.

Les résidences secondaires sont traitées dans la partie dédiée au logement touristique.





DESCRIPTIF DU PROJET « HAMEAU DES GRANDS BOIS »

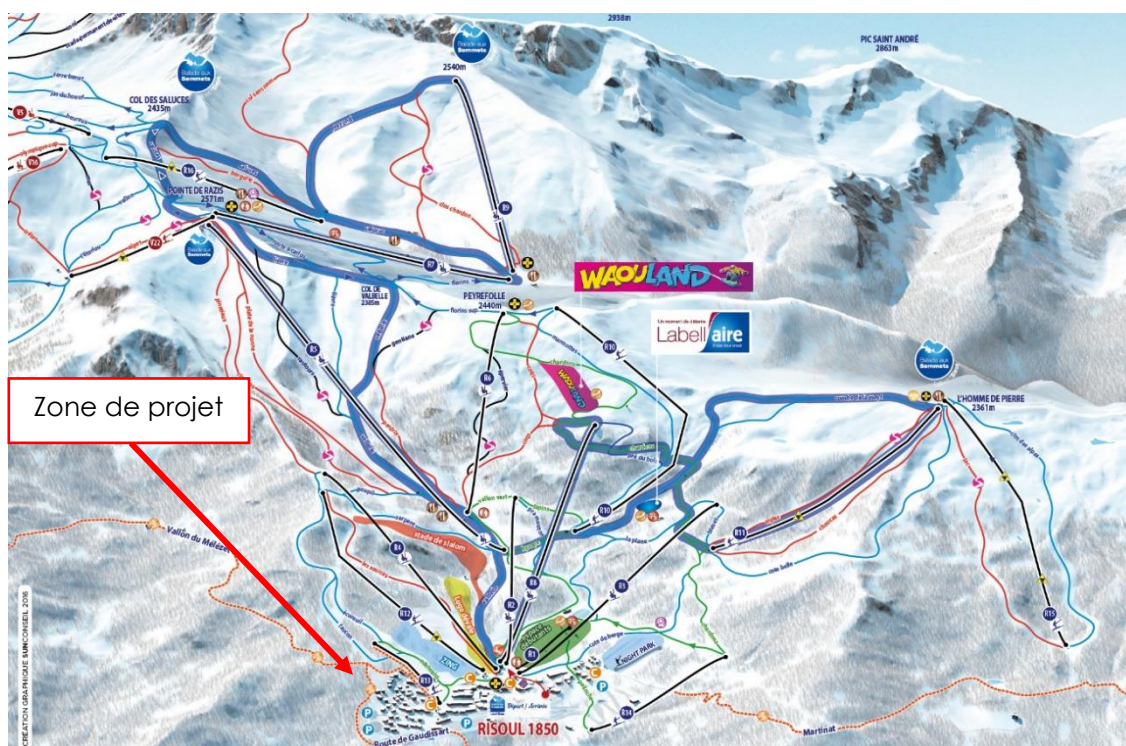


1. LOCALISATION DU SITE

La collectivité engage aujourd'hui le projet « Hameau des grands bois » comme le développement attendu de la station, sur un nouveau secteur à l'urbanisation sous maîtrise foncière communale. Celui-ci permettra la poursuite du développement de la station, en accueillant de nouvelles constructions de logements touristiques correspondant aux standards de la clientèle actuelle en montagne, d'équipements publics et de commerces.

Le projet « Hameau des grands bois » envisage la construction de 2 500 lits touristiques sous forme d'hébergements hôteliers collectifs haut de gamme, de résidences de tourisme et de villages vacances.

Le projet se positionne à l'Est de la station, à environ 1970 m d'altitude.



2. HISTORIQUE DE LA CREATION DE LA STATION ET EVOLUTION DU PROJET

La station de Risoul a été créée sous la forme d'une ZAC le 25 juin 1974. Celle-ci a été retranscrite successivement dans les différents documents d'urbanisme communaux et notamment dans les PLU de 2004 et de 2013.

Par un arrêt n° 15MA04887 en date du 17 novembre 2017, la cour administrative d'appel de Marseille a estimé que la ZAC n'était plus applicable au motif « qu'il résulte de l'article L311-7 du code de l'urbanisme que les dispositions du règlement du plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement des Chalps ne sont plus



applicables depuis l'approbation par la commune de Risoul du PLU, par une délibération du 26 juillet 2004. »

Dès lors le seul document règlementaire applicable sur la station est le PLU, approuvé le 29 août 2013 et qui a connu depuis de nombreuses évolutions.

Aussi, dans la perspective d'atteindre son dimensionnement touristique, la station de Risoul s'est concentrée sur des terrains, dont elle a la maîtrise foncière, mais qui sont situés en partie en dehors du périmètre des zones U pour développer le projet « Hameau des grands bois ».

Celui-ci accueillera de nouvelles constructions de logements touristiques, d'équipements publics et de commerces, qui font aujourd'hui défaut pour inverser les tendances à la baisse en termes de fréquentation touristique enregistrée sur les dernières années.

Par **délibération à l'unanimité** de son conseil municipal du 5 décembre 2017, la commune de Risoul a sollicité auprès du préfet de Massif une autorisation au titre des UTN pour la **création d'une nouvelle offre d'hébergement touristique de type hôtelier collectif, résidence de tourisme et village de vacances sur 65 500 m² de surface de plancher**. La procédure UTN de Massif a été déclenchée au titre de l'article R 122-10 et suivants du code de l'urbanisme modifié par le décret du 10 mai 2017.

L'autorisation **UTN obtenue le 9 juillet 2018 par arrêté Préfectoral du Coordonateur du Massif des Alpes**, la collectivité souhaite aujourd'hui entrer dans la **phase opérationnelle** de son programme et sollicite les services de l'Etat pour l'obtention des autorisations liées au Code de l'Urbanisme, à la Loi sur l'Eau, au Code Forestier et au Code de l'environnement.

EVOLUTION DU PROJET

Une étude géotechnique a été réalisée sur la zone de projet. Les résultats ont mené à devoir décaler le projet pour éviter une zone instable inactive. De ce fait, le projet a été revu à la baisse avant dépôt de l'autorisation UTN, de manière à être compatible avec l'emprise de projet réévaluée.

La surface totale du projet a été diminuée de 10%, les surfaces de plancher ont été diminuées de 3,4% et le nombre de lits a donc été diminué de 9%.

SURFACE DE PLANCHER M ²		NOMBRE DE LITS		SURFACE/EMPRISE TOTAL	
Ancien projet	Nouveau projet	Ancien projet	Nouveau projet	Ancien projet	Nouveau projet
72 500	70 000	2750	2500	10,7 ha	9,1 ha



Photographie 1 : Ancien projet



Photographie 2 : Nouveau projet

3. PROJET RETENU : PHILOSOPHIE ET ORIENTATIONS GENERALES

Afin de créer un projet de village vivant, et de ménager un maximum les résidences à proximité, la volonté a été celle de concentrer la programmation en haut du site, permettant par ailleurs que les bâtiments soient « skis aux pieds » en gravitaire vers la piste.

Le projet conçu a pour modèle l'architecture régionale, axé autour d'une place qui crée le cœur de vie, et des implantations bâties permettant la déambulation en tous sens. Tout le succès de l'effet village espéré réside dans une écriture commune mais non répétitive.

En termes d'architecture, l'inspiration est celle de l'architecture typique de la région, L'Embrunais, le Guillestrois. L'élément référent est une ferme d'alpage. Le respect des matériaux traditionnels et surtout de la proportion de la mise en œuvre est essentiel, ces matériaux sont le bois (mélèze) et la pierre (calcaire en plaque ou schistes).

Traditionnellement, la charpente est en bois, la couverture en bardeaux de mélèze ou en lauze.

Les bâtiments s'implantent ainsi dans la pente, sur les courbes de niveaux, pour une adaptation maximisée au terrain et éviter ainsi des mouvements de terre excessifs.

L'environnement boisé sur lequel le programme s'installe, sera ménagé pour préserver le maximum d'arbres et structures arborés existantes. Les structures paysagères recomposées viseront à s'inscrire dans cette composition en lisière de l'espace forestier en réinterprétant les codes et compositions.



Croquis d'intention – Source : MAP

Un quartier perméable

La place du piéton

➔ A l'échelle de l'opération :

Le plan général a été conçu pour créer une vie de village. Ainsi les lots ont été dessinés afin de générer des espaces bâtis denses, des rues jardins et des places dont l'articulation et la proximité induisent une circulation piétonne courte et efficace. La perméabilité des espaces est conçue pour assurer des itinéraires actifs tout autour des bâtiments.

➔ En lien avec la station :

Les itinéraires ont été réfléchis pour fonctionner toute l'année en fonction des besoins et envies :

- En hiver les liaisons « skis aux pieds » ont été étudiées sur l'ensemble de l'opération, pour pouvoir chausser les skis au plus près de son lieu de résidence et rejoindre en gravitaire les remontées mécaniques. Pour les bâtiments les plus bas, une passerelle sera créée pour traverser la voie d'accès et rejoindre directement la piste.
- En été, la connexion à la station se fait par la route de Vars maintenue et en partie



Flux – Source MAP

Les objectifs poursuivis par tous les acteurs sont les suivants :

- Développer l'offre d'hébergements touristiques de Risoul aux standards des exigences de la clientèle actuelle pour dynamiser la station
 - Demande de montée en gamme,
 - Formule tout compris.
- Développer un parc de lits touristiques pérenne et ski aux pieds,
- Opération de dynamisation du dispositif touristique,
- Développer l'activité locale,
- Créer une opération en tant que nouveau quartier intégré à la station



4. PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET

Le programme « Hameau des grands bois » s'étend sur une surface d'environ **9 ha** et propose **70 000 m²** de surface de plancher nouvelle.

C'est un programme complet qui se compose d'hébergements ainsi que des services nécessaires pour l'intégrer au mieux à la station et le rendre attractif.

Le projet retenu couvre près de 9 ha, il comprend ainsi :

- 65 500 m² de surface de plancher touristique en plusieurs bâtiments (résidences de tourisme, collectifs hôteliers, villages vacances ou hôtel club) sur la partie haute du site,
- 4 500m² de surface de plancher pour les lits saisonniers, plus de la moitié de cette surface étant réalisée sur la partie basse, le reste intégré dans tout ou partie des opérations privées
- 770 places de stationnements minimum (autosuffisance de l'opération),
- Le réaménagement du parking P5 de la station situé en partie basse du projet,
- Une voirie de desserte routière (voiture/bus),
- Les raccords aux infrastructures communales (AEP, EU, etc.),
- Les liaisons skis aux pieds pour l'ensemble de l'opération
- La connexion avec la station et Vars en période estivale, avec un point de départs d'itinéraires de randonnée depuis la place centrale.

On retrouvera sur la partie haute (Sud) les hébergements hôteliers collectifs, les résidences de tourisme, le club ou village/vacances, les services et commerces ainsi que les principaux espaces publics.

La partie basse (Nord), sera dédiée aux logements des travailleurs saisonniers et au réaménagement du parking P5.



Propositions d'aménagement plan masse – projet « Hameau des grands bois » - Source : MAP



4.1. PROGRAMMATION

Le programme « Hameau des grands bois » est un programme complet qui se compose d'hébergements ainsi que des services nécessaires pour l'intégrer au mieux à la station et le rendre attractif.

Il se compose de la manière suivante :

- Une identité de village
- Un quartier perméable
- La place de l'usager au cœur des préoccupations
- Skis aux pieds
- Connexion à la station toute saison
- Une centralité vivante qui anime le quartier et permet de retrouver les services et commerces nécessaires aux futurs usagers
- La place réduite de la voiture : aucun stationnement en surface ne sera autorisé (à l'exception d'un ou deux cars à l'arrivée dans le village), si ce n'est sur le parking public P5 et en dépose minute aux pieds des bâtiments.

Le programme de l'opération correspond à celui autorisé par l'arrêté d'UTN du 9 juillet 2018, soit 65 500 m² de SDP touristique et 4 500 m² dédiés aux logements saisonniers. En revanche, la répartition a évolué. Le village vacances initialement prévu pour 44 000 m² représente aujourd'hui une surface d'environ 13 000 m² permettant ainsi de mieux correspondre aux besoins et demandes des opérateurs susceptibles de s'implanter sur le site. Le principe d'une telle évolution a été validé par Atout France, et présenté aux services de l'Etat en guichet conseil administratif.

Programmation surface de plancher	
Logements saisonniers	4 500 m ²
Villages vacances	13 115 m ²
Hôtels/hôtels clubs/RT/Services	51 885 m ²
Commerces	500 m ²
TOTAL	70 000 m²

Les logements saisonniers se trouvent pour partie en secteur bas (au nord), en lien avec la station (2 920 m²), et pour partie dans les programmes touristiques (cœur de l'opération, 1 580 m²). Le village vacances se situe quant à lui sur les lots les plus hauts du site, au sud-ouest, en front de piste.

La place centrale, le parking souterrain pour partie (certaines places étant dévolues aux opérations privées) seront des équipements à usage collectif.

Les espaces qui ne sont pas situés dans des lots cessibles seront rétrocédés à la mairie. Sur la place centrale, on trouvera un lot à vocation de service, avec l'implantation d'une antenne de l'école de ski ou de l'office du tourisme par exemple.



4.1.1 LES HEBERGEMENTS HOTELIERS ET TOURISTIQUES

Les résidences de tourisme, hôtels, hôtels clubs et les divers services seront répartis sur près de 51 885 m² de surface de plancher.

Le club ou village vacances, couvrira près de 13 115 m² de surface de plancher.

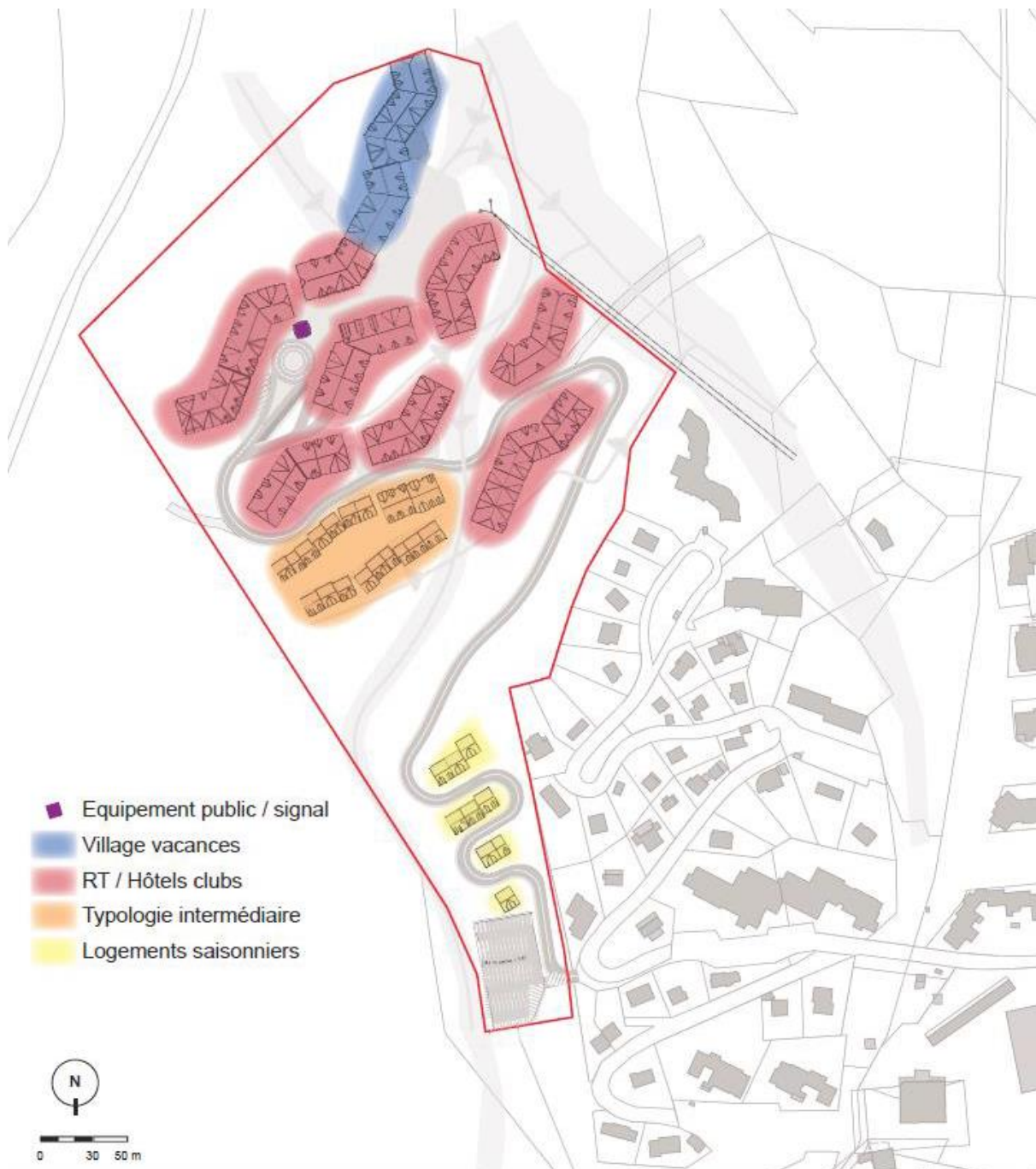
On compte ainsi pour un total de 65 000 m² de surface de plancher, 2 500 lits touristiques (environ 1lit/26m²).

4.1.2 LES LOGEMENTS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Le programme « Hameau des grands bois » prévoit un total de 4 500 m² destinés à loger les saisonniers, soit 380 lits (localisé en grande majorité sur la partie basse du projet).

4.1.3 ESPACES PUBLICS ET COMMERCE

Compte tenu de la configuration des lieux et de la volonté de créer un cœur de quartier, il est prévu un espace public au Sud s'articulant autour d'une place centrale. Cet espace est volontairement à l'écart du front de piste pour éviter une concurrence trop importante avec les commerces existants. Sur ce point, les commerçants de la station seront consultés pour privilégier leur implantation sur site en créant un établissement secondaire. Cet espace de rencontre doit être un lieu de manifestation local à l'interface des différentes résidences présentes sur le secteur.



Répartition du projet - Source : MAP

4.2. ORGANISATION URBAINE ET PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Le cœur du projet se trouve autour d'une place centrale, dans le village. La place est un vrai lieu de vie, connecté à la piste depuis laquelle les skieurs peuvent rejoindre le centre de l'opération, qui se mue petit à petit en rue commerçante.

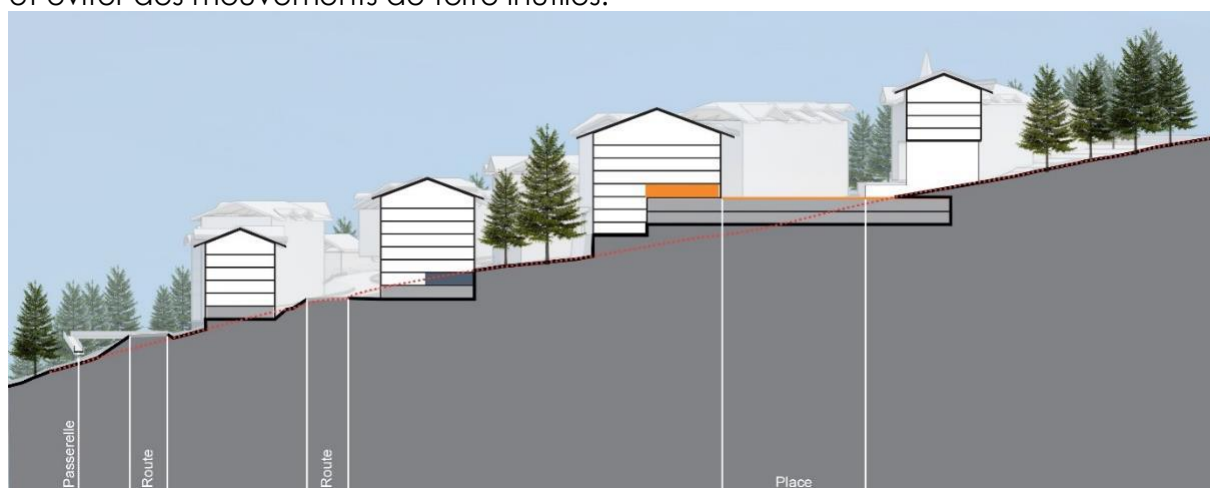
Les bâtiments autour de la place disposent de rez-de-chaussée actifs : commerces et services associés aux résidences et hôtels permettent de rendre le quartier vivant et attractif.

La notion d'usage piéton doit être prise en compte dans la conception des bâtiments et de leur rapport au sol.

Ainsi les immeubles sur la centralité seront implantés sur une ligne composant un front bâti. Cette imposition comprend l'exigence de trouver sur ces lignes des façades en vitrine, et parfois des galeries couvertes

4.2.1 S'IMPLANTER DANS LA PENTE

L'implantation des bâtiments respecte le sens de la pente, ils s'organisent au maximum suivant les courbes de niveau pour respecter au mieux le site et le paysage, et éviter des mouvements de terre inutiles.



Coupes - Source : MAP

4.2.2 HAUTEURS ET VOLUMETRIES

Les hauteurs maximales autorisées selon les calculs du règlement du PLU sont représentées ci-dessous.

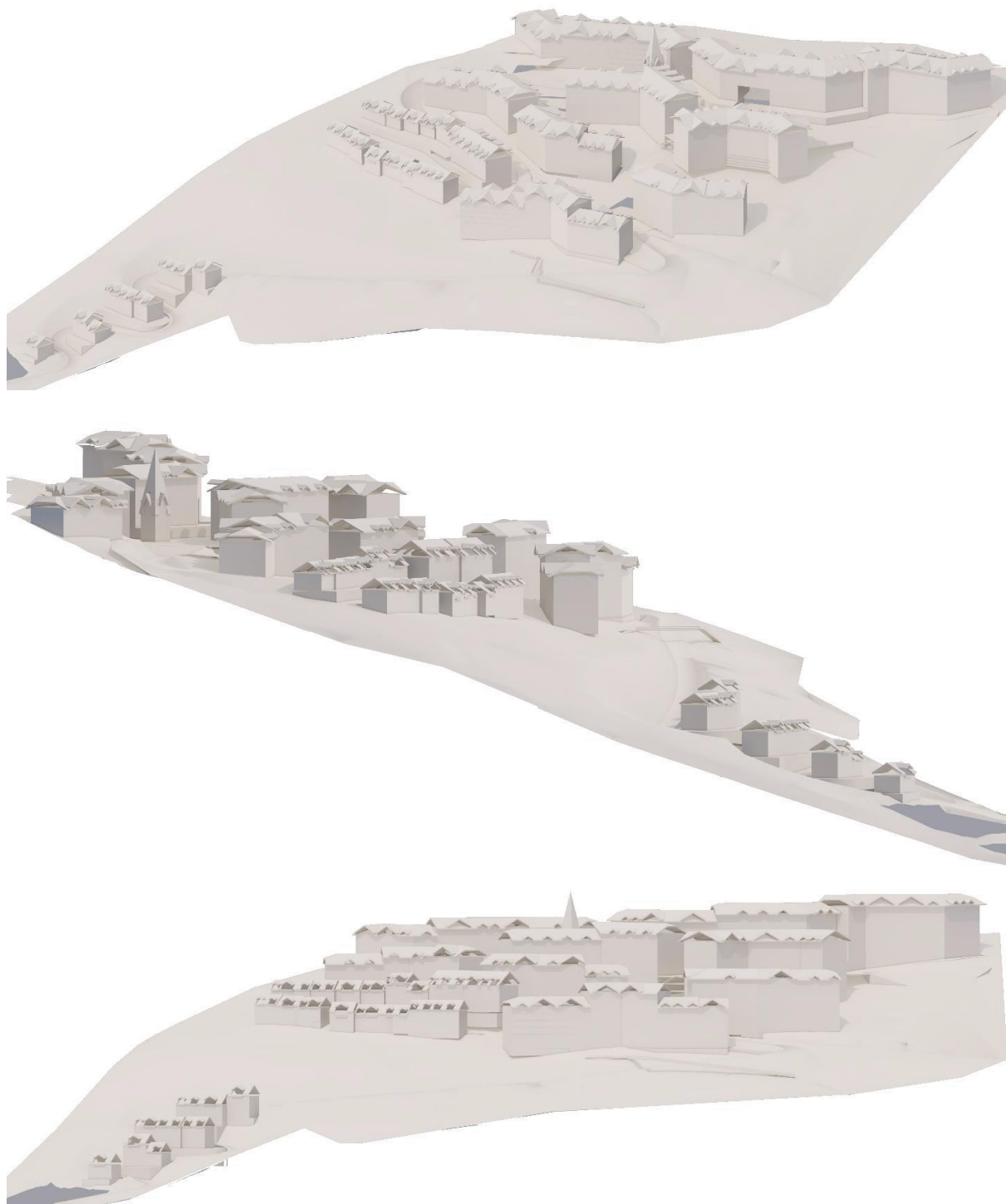
Compte tenu des fortes déclivités du site, un grand soin sera apporté à la gestion des différences de niveaux. Des jeux de murs en pierres et des emmarchements permettront d'accrocher les pieds des bâtiments au terrain naturel sur les parties en devers.

HAUTEURS 01.06.21



Hauteurs – Source : MAP

Les volumétries ont été étudiées pour assurer le nécessaire compromis entre hauteur et emprise au sol, de manière à densifier l'opération tout en garantissant son intégration au site et au paysage environnant.



3D du projet – Source : MAP

Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sera imposé aux acquéreurs de lot, et un cahier des charges de fonctionnement des commerces visant à encadrer les activités et les périodes d'ouverture ont été établis en concertation avec la mairie.

4.2.3 EXEMPLE DE TRAITEMENT DES FAÇADES



Le traitement des façades fera l'objet d'une attention particulière de l'aménageur et son architecte conseil sur chaque projet, en particulier pour les bâtiments autour de la place. Tout en étant écrites dans un langage commun, elles devront garantir l'ambiance villageoise recherchée. Les décrochés de toiture et le rythme des façades et ouvertures sera finement travaillé, et étudié à l'échelle de l'opération pour garantir l'harmonie et la qualité du projet global. Le choix des matériaux sera prépondérant.

4.3. **TRAITEMENT PAYSAGER**

Le projet paysager s'inscrit en cohérence avec le programme bâti dans une composition bas-alpine. Ainsi, l'implantation en lisière de l'espace forestier est le moteur de réflexions sur la place de l'arbre et de l'espace forestier au sein de l'opération.

Les ambiances liées aux usages des lieux sont le reflet de compositions paysagères permettant de répondre aux contraintes d'aménagements en proposant des solutions paysagères simples, qualitatives, contextualisées.



Traitement paysager - Source : MAP

On distinguera ainsi plusieurs entités :

La forêt en périphérie Sud et Est du programme, où la lisière sera recomposée par la plantation d'arbres similaires aux conifères existants, en respectant le sous-bois naturel, dans une composition sobre et naturalisante. C'est dans ces ambiances que le projet prévoit de recomposer le lien avec les circuits de randonnées en leur donnant une place au cœur de l'opération.



Le bois : cette ambiance compose au cœur de l'opération la transition entre le programme bâti et l'espace forestier, en tissant un lien entre la forêt au sud et à l'Est et les prairies à l'ouest.

Plus jardinée dans la composition, la palette végétale est à la frange avec le jardin naturel, proposant un travail de la topographie par des enrochements naturels, la plantation d'arbustes couvre-sols et d'une palette végétale plus variée. Les cheminements naturels permettent de drainer l'ensemble du programme et d'accueillir les GR, tandis qu'en hiver ces espaces laissent libre usage ski aux pieds.



La rue compose l'accompagnement d'accès à la place située au Sud de l'opération, serpentant entre les constructions, elle traduit une place du piéton mise à distance de la circulation et met en scène les accès aux bâtiments dans une écriture sobre et qualitative. La végétation accompagne cette circulation qui irrigue le cœur du programme.



La place Espace de vie de l'opération, la place se positionne sur un équipement de stationnement en infrastructure, laissant celle-ci libre de toute circulation automobile, excepté la frange Est, où un arrêt de bus et du stationnement minute prend place.

La composition générale propose en son centre un espace central, enneigé l'hiver, bordé d'un espace périphérique en pierre où s'installent terrasses et boutiques. Cette composition est animée de jardinières maçonnées, généreuses, permettant à des arbres de se développer confortablement et d'offrir une place au caractère contemporain et contextualisée, quelle que soit la saison.



4.3.1 TRAITEMENT DES LIMITES ET ABORDS

La conception du projet a cherché à regrouper le programme de manière plus compacte, de façon à créer un effet village mais aussi à libérer un maximum d'espace naturel. Ainsi, en dehors des aménagements « strictement » nécessaires (lots cessibles, voirie et talus, place centrale...), le site sera au maximum laissé dans son état naturel et boisé. Le traitement des limites sera dans l'esprit des communes de montagne : marqué par la topographie en privilégiant toujours des espaces ouverts.

4.3.2 MATERIAUX AU SOL

Sur l'ensemble de l'opération, les matériaux utilisés seront d'aspect et de provenance locale. La sobriété des assemblages garantira leur résistance dans le temps. La pierre, le béton, le sable par leurs distinctions participeront à la hiérarchisation des usages.

4.3.3 VEGETAUX

Les plantations seront réalisées à partir d'une palette végétale endémique, sans effet d'ornementation, pour composer des ambiances paysagères locales, aux dynamiques naturelles à l'entretien limité. Les paillages décoratifs ou ornementaux seront proscrits au profit de paillages minéraux ou naturels. Les paillages au moyen de toiles synthétiques seront également proscrits. Les espaces libres de plantations seront traités en prairies.



Arbres et arbustes :

Acer campestre (Erable champêtre)
Amelanchier ovalis (Amélanchier)
Betula pendula (Bouleau)
Carpinus betulus (Charmille)
Colutea arborescens (Baguenaudier)
Cornouiller mas (Cornouiller)
Cornus sanguinea (Cornouiller)
Corylus avellana (Noisetier)
Cotinus coggygria (Arbre à perruques)
Crataegus monogyna (Aubépine)
Euonymus europaeus (Fusain)
Fagus sylvatica (Hêtre)
Genista lydia (Genet)

Hippophae rhamnoides (Argousier)
Laburnum anagyroides (Cytise)
Larix decidua (Mélèze)
Ligustrum vulgare (Troène)
Pinus sylvestris (Pin)
Prunus padus (Merisier)
Prunus spinosa (Prunelier)
Rhamnus cathartica (Nerprun)
Rhamnus frangula (Bourdaine)
Salix purpurea (Saule)
Sorbus aucuparia (Sorbier)
Sorbus domestica (Cormier)
Sambucus nigra (Sureau)
Viburnum lantana (Viorne)
Viburnum opulus (Viorne)

Vivaces :

Eryngium alpinum 'Bleu Star' (Panicaut)
Leontopodium alpinus (Edelweiss)
Gentiana acaulis (Gentiane)
Hysopus officinalis (Hysope)

Myrrhis odorata (Cerfeuil)
Saponaria ocymoides (Saponaire)
Satureja montana (Sarriette)
Saxifraga paniculata (Saxifrage)
Thymus serpyllum (Thym)

4.4. ROUTES, ACCES ET STATIONNEMENTS

4.4.1 VOIES MOTORISEES

L'accès à l'opération se fera au niveau du parking P5 existant réaménagé pour optimiser le nombre de places VL. Une voie unique permettra de desservir l'intégralité du projet, jusqu'à la place centrale, au sud de l'opération, avec un retournement et l'accès aux deux niveaux du parking souterrain.

Les derniers bâtiments seront accessibles aux engins de secours uniquement par la place.

Sa pente sera comprise entre 2 et 12 % au maximum, afin de s'adapter au niveau du terrain naturel et de générer le moins de mouvements de terre possible.

Les terrassements dans la zone instable inactive sont majoritairement des déblais et n'aggraveront pas la situation existante.

Le profil en travers type de la voirie est composé d'une voie de 6 mètres, longée d'un trottoir de 1.5 mètre avec bordures et d'un accotement de 0.5 mètre. Cette voirie sera en revêtement enrobé. Des surlargeurs sont prévues dans les virages pour permettre la manœuvre aisée des bus et des véhicules de secours (rayon intérieur : 11 mètres).

La partie la plus pentue sera équipée d'une résille électrique à actionner l'hiver lors des épisodes de neige et de gel.



Les talus à réaliser dans la zone instable inactive recevront selon leur hauteur une protection avec du grillage de protection en acier végétalisé et /ou une paroi clouée selon les prescriptions du géotechnicien.

4.4.2 VOIES DOUCES

Le plan général a été conçu pour créer les effets urbains de la vie dans un village. Ainsi les lots ont été dessinés afin de générer des espaces bâtis denses, des rues jardins et des places dont l'articulation et la proximité induisent une circulation piétonne courte et efficace. La perméabilité des espaces est conçue pour assurer des itinéraires actifs tout autour des bâtiments.

Les itinéraires ont été réfléchis pour fonctionner toute l'année en fonction des besoins et envies :

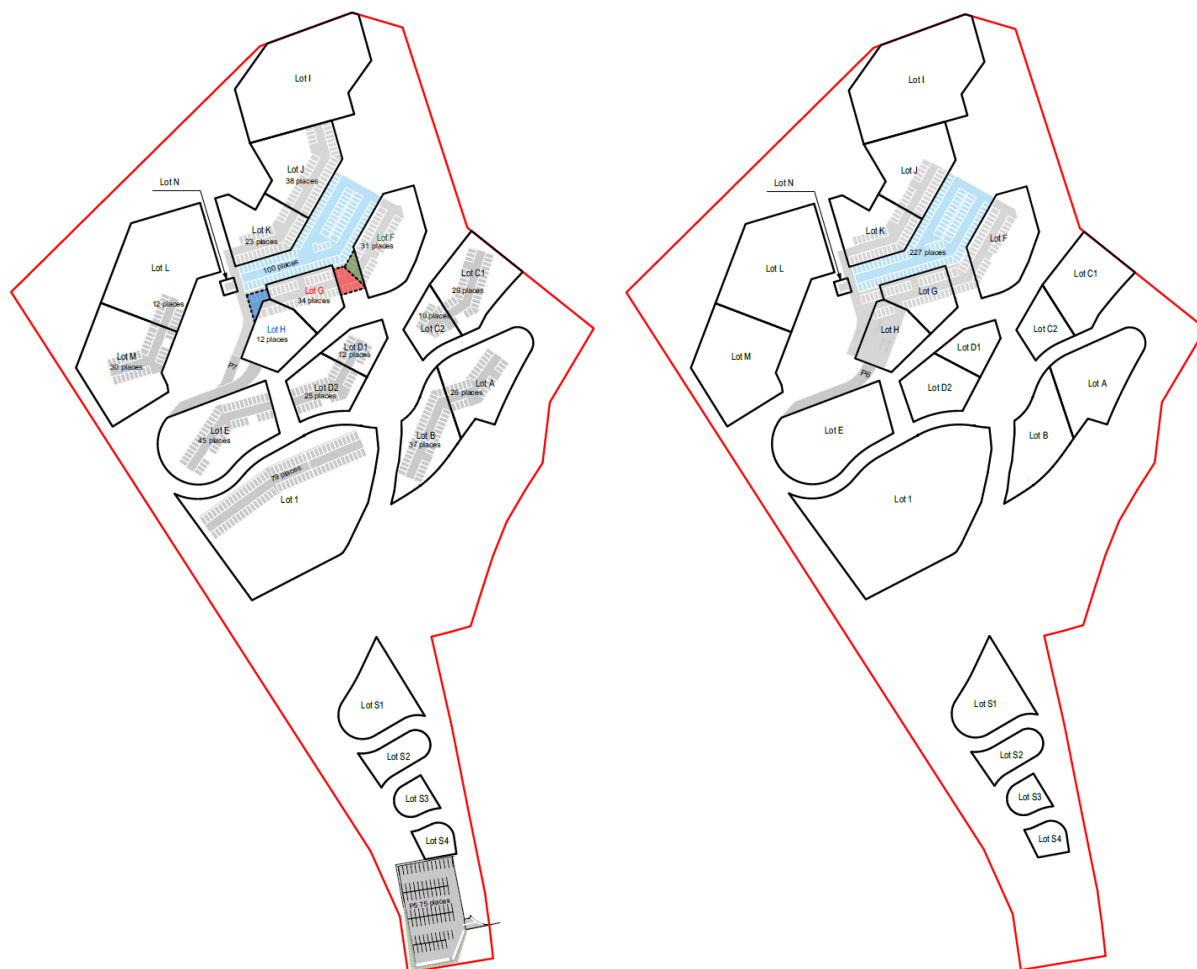
- En hiver les liaisons « skis aux pieds » ont été étudiées sur l'ensemble de l'opération, pour pouvoir chausser les skis au plus près
- En été, la connexion à la station se fait par la route de Vars

La notion d'usage piéton doit être prise en compte dans la conception des bâtiments et de leur rapport au sol.

Ainsi les immeubles sur la centralité seront implantés sur une ligne composant un front bâti. Cette imposition comprend l'exigence de trouver sur ces lignes des façades en vitrine, et parfois des galeries couvertes.

4.4.3 STATIONNEMENTS

L'UTN prévoyait la réalisation de 750 places nouvelles. Le présent projet en crée 770 dans des parkings enterrés ou semi-enterrés sous l'enveloppe des bâtiments et un parking de deux niveaux sous la place centrale. Le parking P5 existant, seul parking en surface, est réaménagé et comptabilise 75 places. En complément, un transport en commun intrastation desservira le projet.



Localisation des stationnements RDC et R-1 / R-2 - Source : MAP

4.5. RESEAUX

4.5.1 EAUX USEES

L'opération sera desservie par le réseau d'eaux usées existant sous le chemin du Mélezet. Chaque lot sera desservi à partir du réseau commun. La station d'épuration de Saint-Guillaume située sur la commune de Guillore a la capacité de recevoir ces débits supplémentaires.

4.5.2 EAUX PLUVIALES

Un réseau d'eaux pluviales sera créé avec des regards avaloirs et des canalisations de diamètres différents selon les eaux de ruissellement récupérées le long de la voie et sur les toitures des différents bâtiments. Un bassin de rétention permettra de limiter le rejet des eaux de ruissellement vers le milieu naturel et de ne pas aggraver la situation existante malgré le projet envisagé. Il est dimensionné pour retenir pendant un certain temps la différence entre le débit existant avant aménagement et celui du débit généré par l'aménagement. Selon le projet des bâtiments et de la voie proposés, un volume de 800 m³ est nécessaire.



Il pourrait être constitué d'un réservoir en béton à poser sur le parking aval. Son exutoire se fera au niveau du talweg existant en point bas.

4.5.3 EAU POTABLE

Un réseau en fonte diamètre 100 sera créé sous la voirie et permettra de desservir l'ensemble des bâtiments et d'assurer la défense incendie par la pose de poteaux incendie. Il se raccordera sur le réseau existant dans la zone du Mélézet.

La commune de RISOUL s'est engagée à réaliser des travaux de renforcement de la ressource en eau pour pouvoir desservir cette nouvelle UTN.

Chaque lot sera raccordé sur le réseau principal.

Les travaux comprennent :

- Tranchées et remblai ;
- Canalisations Fonte Ø 100 pour le réseau principal et PE Ø 40 pour chaque branchement particulier ;
- Regards et vanne de sectionnement ;
- Poteaux incendie.

4.5.4 ELECTRICITE

Un réseau HTA et plusieurs postes de transformations seront à créer par ENEDIS, au fur et à mesure des constructions à desservir. Ce réseau pourra être raccordé au réseau HTA existant sous la rue des Chalps dans la zone du Mélézet.

La résille électrique sous la chaussée aura besoin d'une puissance particulière qui pourra entraîner la création d'un poste de transformation supplémentaire.

Un réseau basse tension desservira l'ensemble des résidences à partir des différents postes de transformation.

La ligne HTA traverse le haut de la zone. Cette ligne sera éventuellement à déplacer selon les projets des bâtiments.

L'exécution du réseau d'électricité sera conforme aux prescriptions définies par ENEDIS.

Les travaux comprennent :

- Tranchées, remblai et fourreaux ;
- Câblage BT et coffrets selon les prescriptions d'ENEDIS.

4.5.5 TELEPHONE

Un génie civil téléphonique composé de 3 PVC de diamètre 42/45 et de 2 PVC diamètre 56/60 et de chambres de tirage normalisées permettra la desserte de la zone par le téléphone et la fibre optique selon les demandes. Ce génie civil se raccordera sur le réseau existant dans la zone du Mélézet.

L'exécution du réseau téléphonique sera conforme aux prescriptions définies par Orange.



4.5.6 ECLAIRAGE

Un réseau d'éclairage public sera créé et alimenté à partir des nouveaux postes de transformations. Ils seront placés en bordures de voie.

4.5.7 BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Afin d'éviter la détérioration des chaussées et des espaces communs, les branchements des lots sur les différents réseaux seront exécutés par le lotisseur en même temps que la pose des réseaux et seront amorcés au moins jusqu'à la limite des lots.

Chaque acquéreur fera raccorder à ses frais et à sa charge, sa construction aux branchements ainsi amorcés.

L'acquéreur traitera directement avec :

- ENEDIS pour le raccordement de sa construction au réseau électrique basse tension ;
- ORANGE, pour le raccordement de sa construction au réseau téléphonique ;
- Le Service de la Commune, pour le raccordement de sa construction au réseau eau potable ;
- Le Service de la Communauté de Communes du Guillestrois pour le raccordement au réseau d'eaux usées.

5. CONVENTIONNEMENT LOI MONTAGNE

La loi Montagne a instauré en 1985 le dispositif du conventionnement (article de la loi codifié à l'article L.342-1 à 5 du code du tourisme).

Celui-ci permet aux collectivités de montagne de contrôler les opérations d'aménagement touristique entreprises sur leur territoire et les désigne comme « autorités organisatrices » du développement touristique.

L'outil contractuel instauré par la loi Montagne et indifféremment appelé « conventionnement loi Montagne » ou « conventions d'aménagement touristique » permet à la collectivité de connaître et orienter les aménagements touristiques en zone de montagne; il oblige l'ensemble des opérateurs concernés par l'opération à s'engager contractuellement sur le respect des termes de la convention. Mais hormis dans le domaine des remontées mécaniques, le « conventionnement loi Montagne » apparaît généralement peu connu et peu utilisé dans les autres domaines d'aménagement touristique, en particulier celui de l'immobilier (hébergements marchands).

Pourtant, cet outil peut permettre de traiter de nombreuses questions qui se posent localement, par exemple sur le contenu du programme de l'opération, sur sa cohérence avec le positionnement de la station, sur le maintien des lits marchands dans le marché locatif.



Les 3 conditions cumulatives requises pour la convention peuvent être réunies pour le cas du programme « Hameau des grands bois » :

1. Il se situe en montagne,
2. Il n'est pas réalisé en régie par la commune,
3. Il constitue une opération d'aménagement d'une certaine dimension.

Sur le plan théorique, l'initiative du conventionnement repose sur l'opérateur mais dans la pratique, c'est la commune qui établira le projet qui sera négocié. La phase de préparation est importante car elle permet de passer en revue tous les aspects de l'opération. Le conventionnement doit intervenir avant la mise en œuvre de l'opération.

La signature de la convention loi montagne est préalable à toute autorisation d'urbanisme.

Le conventionnement loi montagne a été signée le 23/12/2019 avec l'aménageur du projet pour garantir la pérennité du dispositif touristique et le maintien des lits chauds dans le parc de lits touristiques de la commune.

L'aménageur s'est ainsi engagé à notamment :

- élaborer les supports du PA en concertation avec la commune ;
- privilégier la meilleure intégration paysagère et architecturale sur site des unités d'hébergement ;
- respecter la qualité du parti-pris architectural ;
- réaliser un projet urbanistique et architectural complémentaire à la station mais avec une personnalité et une ambiance été/hiver marquante ;
- s'inscrire dans la démarche d'un village sans voitures, avec des services et une animation rendant l'expérience des vacances à la montagne inoubliable