

# **CONCLUSION MOTIVÉE DU RAPPORT D'ENQUÊTE CONCERNANT**

## **Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) De La commune de VALLOIRE (SAVOIE)**

### **1. OBJET DE L'ENQUÊTE :**

Par délibération en date du 19 janvier 2010, la commune de VALLOIRE a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui impliquait son évolution en P.L.U..

**Cette enquête publique a donc eu pour objectif de soumettre à l'avis du public et à l'analyse du commissaire enquêteur le projet de P.L.U. réalisé.**

La mise au point du P.L.U. est effectuée alors que le Plan de Prévention des Risques Naturels est en cours de révision.

## 2. CONTEXTE :

La commune de VALLOIRE est une commune de montagne qui a connu et connaît les évolutions majeures que ce type de collectivité a rencontrées et rencontre depuis la fin des années 1960 :

- La réduction très marquée de l'agriculture traditionnelle. Mais le maintien d'une activité agricole significative, pratiquée par des professionnels, et centrée sur l'élevage.
- Le choix d'un développement économique fondé quasi exclusivement sur le tourisme, en particulier d'hiver.
- Donc, une activité économique de tourisme aux effets multiples contrastés, en particulier :
  - Une rentabilité économique, jusqu'à présent positive mais tout de même aléatoire (modification des modes, changement climatique, crise, concurrence d'autres types d'activités touristiques...)
  - La nécessité d'un développement immobilier marchand qui évolue en fonction des pratiques et des besoins.
  - L'impératif de renforcer de façon récurrente l'offre d'activités sportives et de loisirs, en fonction de l'évolution des modes et des pratiques.
  - La difficulté pour les ménages et les personnes aux revenus modestes de s'installer et vivre dans ce type de commune.
- Dans ce contexte économique, une population qui a recommencé à croître à partir des années 1990 et qui se stabilise.
- Des contraintes géographiques et physiques (risques naturels, déclivité des pentes...) qui pèsent sur les capacités de développements urbain et économique, et se traduisent par des projets de constructibilité de certains secteurs sur des terrains à fort enjeu agricole.
- Autant de facteurs qui concourent à donner aux terrains potentiellement constructibles une valeur marchande dont les conséquences sont profondes :
  - Un des facteurs expliquant la rétention foncière.
  - Une incitation (voire une pression) de la part des propriétaires afin que soit ouvert la construction le maximum possible d'espaces.
  - Une appréciation négative (incompréhension de leur part) des règles d'urbanisme, des impératifs environnementaux et agricoles, et des contraintes découlant des risques naturels, qui conduisent à limiter l'extension des secteurs constructibles.
- Des distances importantes entre les zones habitées, ce qui a pour effet d'étendre les réseaux et voiries, de compliquer les transports et les déplacements.
- Des espaces aux enjeux écologiques et environnementaux élevés, compte tenu de l'importance, de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels et d'un patrimoine architectural et paysager riche et varié. Une richesse qui est un atout touristique.

L'ensemble de ces facteurs pèse de façon importante lorsqu'il faut élaborer un document d'urbanisme.

En intégrer certains et en rejeter d'autres doit conduire la collectivité à des choix difficiles mais nécessaires.

### **3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Je donne un avis favorable au projet de P.L.U. de la commune de VALLOIRE.

Néanmoins, ce projet de P.L.U. fait l'objet, de ma part, de réserves importantes et de plusieurs recommandations.

31. Mon avis favorable s'appuie sur les raisons suivantes :

- La réalisation d'un P.L.U. est maintenant nécessaire. Le P.O.S. approuvé en 1988 comprenait 15 modifications.
- Ce projet a été établi après une phase approfondie de concertation du public (voir page 2 de mon rapport d'enquête – partie 2, paragraphe b).
- L'information du public, préalable à l'enquête publique a été conduite conformément à la réglementation en vigueur (voir page 2 de mon rapport d'enquête – partie 2, paragraphe c).
- Ce P.L.U. a été élaboré avec la volonté de répondre aux dispositions légales et réglementaires qui prévalent maintenant en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, aux échelons national et régional :
  - Le Code de l'Urbanisme,
  - Le Code de l'Environnement,
  - La loi Solidarité et Rénovation Urbaine,
  - La loi sur le Développement des Territoires Ruraux,
  - La loi sur l'Eau,
  - La loi de programmation, dite « Grenelle 1 »,
  - La loi portant Engagement pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 »,
  - La Directive Territoriale d'Aménagement Alpes du Nord,
  - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010 – 205 du bassin Rhône – Méditerranée.
- Ce P.L.U. comprend toutes les pièces qui doivent le composer.
- La comparaison (recalculée par rapport au tableau du Rapport de présentation) des **surfaces hypothéquées par les zones constructibles** met en évidence une **réduction de cette consommation de l'ordre de 4 ha**, entre le P.O.S. et le P.L.U. Cette nouvelle évaluation est tout à fait recevable.

**Il y a donc une réelle volonté de la municipalité de maîtriser l'urbanisation dans la commune.**

- Il y a dans ce P.L.U. un projet clair de **développement de logement social** et d'espaces dédiés à l'accession au logement pour les jeunes couples.
- La question des **déplacements et des transports est une préoccupation** bien identifiée, avec des mesures prévues pour y répondre, notamment dans le domaine du stationnement.  
Cependant, **la question de la circulation piétonnière dans le chef lieu doit être abordée plus précisément.**
- La **préservation de l'environnement** est une préoccupation certaine.
- Conformément à l'article L 123-2-1 du code de l'urbanisme, le Rapport de présentation indique la nécessité, pour le conseil municipal de faire **un bilan à trois ans, de l'exécution du P.L.U.**  
Il donne également une **liste d'indicateurs** à suivre pour effectuer ce bilan qui permettra de reconsidérer, si nécessaire certains choix exprimés dans le P.L.U..

32 . **Cet avis favorable fait l'objet de plusieurs réserves** que je traduis en actions à mener :

- **Procéder à une nouvelle évaluation des besoins en logements** pour les résidents permanents ou temporaires et en hébergements pour la population du tourisme.

En effet, concernant la population de résidents permanents, l'approche actuelle repose sur une affirmation non démontrée (augmentation annuelle de 1,4% de la population, dans les dix ans qui viennent), alors que les études conduites à l'échelon de la Région Rhône-Alpes mettent en évidence une tendance plus pessimiste pour la vallée de la MAURIENNE, dans ces dix années futures.

Ni le Syndicat du Pays de MAURIENNE, ni la Communauté de Communes MAURIENNE GALIBIER ne disposent de statistiques en la matière qui pourraient confirmer ou infirmer l'option retenue.

Or, le Code de l'Urbanisme (article L 123-1-2) précise que :

L'élaboration du P.L.U. «s'appuie sur **un diagnostic** établi au regard des **prévisions économiques et démographiques** ».

**Ce diagnostic n'existe pas dans ce projet de P.L.U..**

Ce défaut d'analyse explique en grande partie l'attitude de la municipalité qui change de position sur le sujet sensible des secteurs à ouvrir à l'urbanisation, entre le projet initial de P.L.U., les options prises après étude des observations des

Services de l'Etat et les réponses données à des personnes privées, opposées à ces derniers choix.

Procéder à cette évaluation, de façon réaliste et fondée, doit permettre de justifier la consommation de terres agricoles à fort enjeu qu'il convient de n'hypothéquer qu'en cas de stricte nécessité.

Le bilan d'exécution du P.L.U. dans trois ans (article L 123-2-1 du Code de l'Urbanisme) permettra de modifier les choix faits, s'il s'avère opportun de procéder à une telle évolution.

**L'ensemble des observations ci-dessus et la démarche indiquée valent pour l'estimation des besoins en hébergement des populations de saisonniers et des touristes.**

L'évolution du volume de ces population n'est jamais estimée.

Dans ce domaine, il faut **clarifier la question du programme des 6125 lits** touristiques à créer entre 2002 et 2020, une partie de ce programme étant déjà effectuée (« dixit » le Rapport de présentation, page 153).

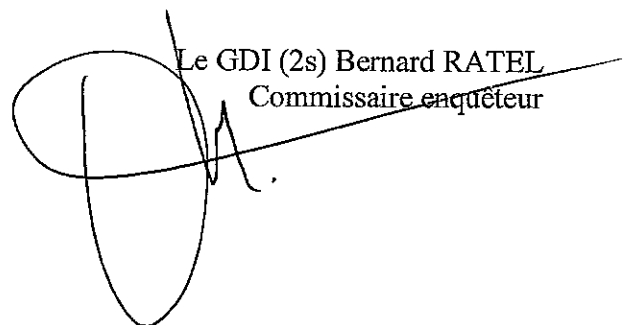
- Dans ce contexte, **revoir les options finalement retenues par la municipalité dans deux cas :**
  - Les zones AU et AUz du hameau du COL doivent **pour l'instant rester inconstructibles**, comme en avait convenu la municipalité lors de la dernière réunion de concertation avec les services de l'Etat, en décembre dernier.  
Il sera temps, dans trois ans, lors de l'évaluation de la mise en œuvre du P.L.U. par la commune, de décider de l'opportunité d'ouvrir à la construction ce secteur constitué de terres agricole, d'enjeu fort.
  - Les ambitions de l'O.A.P.8 (LES VERNEYS) doivent **être réduites** à hauteur de 50 à 75 logements à l'ha, non seulement parce que le projet actuel provoque de fortes réticences de la part des habitants permanents ou temporaires du hameau, mais aussi en raison de la consommation excessive et irrémédiable de terres agricoles d'enjeu très fort.  
Et du fait que ce projet va à l'encontre du classement des VERNEYS comme Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).
- **Donner à l'activité agricole toute sa place en :**
  - L'identifiant, dans le P.A.D.D., comme **une activité économique à part entière** et non comme un complément au tourisme et à la protection de l'environnement.

- En lui conférant **une priorité** dans l'appréciation des facteurs d'élaboration d'une réponse aux particuliers ou aux collectivités qui souhaitent une extension de leur domaine constructible sur les espaces agricoles.
- **Corriger le Règlement** pour rendre cohérent et acceptable par le public la notion de bâtiment et d'équipement publics, comme indiqué dans mon rapport.

33. Cet avis favorable est assorti de **plusieurs recommandations** :

- Lors de l'officialisation et la diffusion prochaines du nouveau **Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.)**, vérifier dans quelle mesure ce document conduirait à modifier ou réviser le P.L.U..  
Pour réaliser ces aménagements de ce document, il faudrait mettre alors en œuvre les procédures réglementaires qui permettront au public d'être informé, associé et consulté.
- Pour densifier le bâti dans les secteurs déjà urbanisés et lutter contre la rétention foncière :
  - i. Augmenter le **C.O.S. des zones Ub**,
  - ii. Accroître le nombre de zones Ub par transformation de zones Uc en Ub et par voie de conséquence, de zones Ud en zones Uc..
- **Améliorer le Rapport de présentation et le P.A.D.D.** par une présentation plus lisible des plans et corriger ces deux documents des erreurs qu'ils contiennent soit sur ces mêmes plans (P.A.D.D.), soit dans les informations diffusées (comparaison P.O.S. / P.L.U dans le Rapport de présentation)..
- **Corriger le Règlement** pour tenir compte des **nombreuses observations** faites par les Services de l'Etat, de mes propres critiques de ce document et de celles de certains particuliers (cf. mon rapport d'enquête).
- Mettre en évidence les mesures retenues pour améliorer la circulation des piétons dans le chef-lieu.
- **Formaliser de façon plus nette la notion de « Trame Bleue »**, pour le cours de la VALLOIRETTE.

Le 13 février 2013.

  
Le GDI (2s) Bernard RATEL  
Commissaire enquêteur