



COMPTE-RENDU DE REUNION PUBLIQUE N°1

RÉVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALLOIRE

LE 19 JUIN 2025

Objet de la réunion : Réunion d'information sur la procédure et présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lieu : Salle Gabriel Julliard

Démarrage : 18h30

Fin : 20h30

Le support de présentation est joint au présent compte-rendu.

Les habitants ont été invités à intervenir au fur et à mesure de la présentation.

Après avoir introduit la séance, Monsieur le Maire a donné la parole à Carine ALLARD, urbaniste au sein du bureau d'études ATELIER 2 en charge de la révision du document d'urbanisme.

Cette première réunion publique avait pour ordre du jour de présenter à la population :

- la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en revenant notamment sur le contenu du document, le contexte législatif et réglementaire ,
- les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : DEFINITION ET CONTENU

Le bureau d'études est revenu dans un premier temps sur la définition et le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Il est notamment rappelé aux habitants que le Plan Local d'Urbanisme n'est pas seulement un outil de réglementation de l'usage des sols. Il s'agit également d'un document stratégique et de projet qui expose les grandes orientations d'aménagement et de développement de la commune pour les douze prochaines années. Le bureau d'études rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme implique : des choix et des compromis, une justification des orientations retenues en termes de développement, et une réflexion à échéance temporelle courte (12 ans).

Le document d'urbanisme se décompose en 5 grands documents :

➔ Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose, dans un premier temps le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement. Il s'agit ici d'analyser le territoire, de prendre connaissance de ses atouts, de ses contraintes et de ses faiblesses avant de mettre en lumière les enjeux. Autrement dit, il apporte une information générale sur l'ensemble des thématiques nécessaires à la bonne compréhension des dynamiques à l'œuvre sur la commune. Dans un deuxième volume, le rapport de présentation met en avant la justification des choix retenus par les élus pour construire ce document.

➔ Le projet d'aménagement et de développement durables

Aussi appelé, le PADD, le projet d'aménagement et de développement durables est le socle de référence du Plan Local d'Urbanisme. Il fixe les orientations générales en matière d'aménagement et d'évolution du territoire pour les 12 prochaines années. Il expose donc le projet politique de la commune.

➔ Les documents réglementaires

Les documents réglementaires, que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement écrit, permettent de traduire réglementairement l'ensemble des objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement des secteurs d'aménagement futurs bien identifiés : accès, cheminements doux, formes urbaines, densité, intégration paysagère ... Le règlement graphique aussi appelé le plan de zonage divise le territoire en zones, alors que le règlement écrit fixe les règles générales d'utilisation du sol qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le bureau d'études revient sur la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en avril 2021 a été annulé par le Tribunal Administratif de Grenoble le 9 juillet 2024. Par conséquent, la commune est revenue sous l'emprise du document d'urbanisme antérieur, c'est-à-dire le Plan Local d'Urbanisme de 2013.

Ce document apparaît aujourd’hui comme obsolète au vu des enjeux auxquels doit faire face le territoire, des nouvelles ambitions de la commune mais également des dernières évolutions du contexte législatif et réglementaire : ce document d’urbanisme ne tient pas compte de la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, de 2014, de la modernisation de la loi Montagne votée en 2016, ou encore de la loi Climat et Résilience votée en août 2021. Parallèlement, le SCoT Pays de Maurienne, suite à son annulation, est en cours de réalisation, alors que les documents concernant le risque d’inondation (PPRi) et les risques naturels (PPRn) ont été révisés en 2013.

CONSTRUIRE LE PLAN LOCAL D’URBANISME : LA DEMARCHE ET LE CADRE

Dans un deuxième temps, le bureau d’études est revenu sur le cadre réglementaire et législatif, et les orientations des documents supra-communaux. Le bureau d’études rappelle ainsi que le Plan Local d’Urbanisme constitue un document réglementaire qui s’inscrit dans une hiérarchie des plans, programmes et schémas ayant une action sur l’aménagement du territoire.

Le bureau d’études a souhaité revenir spécifiquement sur le contexte législatif qui n’a cessé de se renforcer. Les évolutions sociétales des 50 dernières années ont impulsé le développement d’un étalement continu de l’urbanisation qui a aujourd’hui des conséquences multiples, notamment sur l’environnement, et qui ont entraîné un renforcement du contexte législatif et réglementaire depuis les années 2000.

- Il y a tout d’abord eu la loi SRU, dont le premier principe est d’assurer l’équilibre entre « un développement urbain maîtrisé » et la « préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Cette loi pose notamment le principe d’une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.
- Les lois Grenelle posent quant à elles le principe de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques et d’améliorer l’articulation des politiques en matière d’habitat de développement commercial et de transport avec la qualité de vie des habitants. Ainsi, au cœur de ces objectifs environnementaux, sont principalement visées la lutte contre l’étalement urbain et la consommation foncière, la réduction des émissions de gaz à effet de serre l’amélioration des performances énergétiques et la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques. Avec ces lois, la lutte contre la consommation de l’espace devient un enjeu majeur qui s’impose au document d’urbanisme. Les PLU doivent alors fixer des objectifs chiffrés de la modération de la consommation des espaces : autrement dit il est nécessaire de consommer moins de terres agricoles et naturelles qu’au cours des 10 dernières années.
- La loi ALUR de 2014 pose pour principe la lutte contre l’étalement urbain et l’artificialisation des sols. Pour ce faire, les documents d’urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation des tissus bâtis afin d’assurer en priorité un développement urbain qui s’appuie sur les « creux » et les éventuels espaces vacants.
- La dernière en date est la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) qui a été définitivement adoptée à l’été 2021. La loi prévoit expressément d’atteindre l’objectif national d’absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. La lutte contre l’artificialisation des sols passe notamment par une renaturation des sols, la revalorisation des friches, la surélévation des bâtiments existant, Pour cela, la loi adoptée prévoit que le rythme de l’artificialisation des sols entre 2021 et 2031 doit être réduit de 50% par rapport à la période 2011-2021. A titre d’exemple, si une commune a consommé 10 hectares de foncier entre 2011 et 2021, le Plan Local d’Urbanisme ne devra pas prévoir plus de 5 hectares de foncier constructible mobilisable pour la période 2021-2031.

Le bureau d’études est revenu ensuite sur le déroulé et la méthodologie de construction du Plan Local d’Urbanisme, en rappelant notamment le planning.

La révision du PLU se découpe en deux grandes phases. Une première phase d'études et de concertation, d'une durée d'environ 16 mois, permettra d'aboutir à un projet de PLU qui sera arrêté par le Conseil Municipal. S'en suivra une phase de consultation de plusieurs mois, qui permettra de recueillir les avis des Personnes Publiques Associées et de la population qui sera invitée à participer à l'enquête publique. Ce n'est qu'après cette phase de consultation que le projet pourra définitivement être approuvé par le Conseil Municipal.

En guise de conclusion, le bureau d'études a rappelé que la construction de ce Plan Local d'Urbanisme doit se faire dans une démarche concertée. Ainsi, pendant toute la phase d'études, la population est amenée à s'informer, s'exprimer et échanger avec les élus. Le bureau d'études précise notamment qu'un cahier de doléance est disponible en mairie et que différentes modalités d'information sur la procédure ont été mises en place (panneaux dans le hall de la Mairie, article de concertation, ...). Il est également rappelé l'intérêt de l'enquête publique qui se déroulera entre la phase d'arrêt et d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Après ce premier temps introductif, le bureau d'études présente les grandes orientations que s'est fixées la commune pour les 12 prochaines années et qui sont inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce projet a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 22 mai 2025. La commune peut maintenant appliquer un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Autrement dit, la commune peut suspendre temporairement l'examen d'une demande afin de ne pas compromettre l'exécution du futur document d'urbanisme en cours de réalisation.

Le sursis à statuer ne constitue ni une décision négative, ni une décision positive, il permet à l'administration de ne pas appliquer la règle en vigueur au moment où elle est saisie pour pouvoir appliquer plus tard la règle future, qui, le cas échéant, pourra interdire l'opération pourtant permise par les textes lorsqu'elle est envisagée.

Le PADD est structurée autour de 4 grands objectifs :

- Renforcer l'attractivité du territoire et préserver l'esprit « village » de la commune
- Préserver l'environnement et les ressources du territoire
- Maintenir et préserver les caractéristiques paysagères du territoire
- Pérenniser et développer le modèle économique local

Les habitants ont été invité à s'exprimer au fur et à mesure de la présentation. *Ci-dessous sont exposées les différentes remarques/observations/questions des habitants et les réponses apportées.*

AXE 1. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET PRÉSERVER L'ESPRIT VILLAGE DE LA COMMUNE

- Un habitant indique que « *La définition des objectifs sont les mêmes que ceux développés par Madame Anne Hidalgo à Paris.* »

Monsieur le Maire indique que « *Tant que nous aurons des règles d'urbanisme qui s'adresse sur l'ensemble du territoire national, à Paris, comme à Valloire ou à Saint-Tropez, cela ne peut pas fonctionner. Il serait nécessaire d'avoir des règles d'urbanisme pour les zones citadines et des règles d'urbanisme pour les zones touristiques.* »

- « *Par rapport aux objectifs développés concernant le centre-piétonnier, avez-vous pensé au trottoir pour les poussettes, handicapés : ils doivent être aménagés en pente douce, sans dalles.* »

Le bureau d'études indique que « Le PLU n'est pas un document de planification de la mobilité en tant que tel. Par conséquent, le PLU n'a pas d'outils pour imposer l'aménagement des espaces publics comme les revêtements de sol. En revanche, le PLU dispose des outils nécessaires pour inscrire des règles spécifiques en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions comme la couleur de la façade ou de la toiture. Il serait possible de réaliser dans le cadre du PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la mobilité et dans ce cadre orienter l'aménagement de l'espace public. »

- « Vous évoquez la présence de 800 places de stationnements publics sur la commune de Valloire : pourtant, on peut voir qu'en pleine saison, une grande partie de ces places publiques sont occupées par des résidences secondaires ou des hôtels qui n'ont pas la quantité de place suffisante. C'est un problème dont la collectivité doit se saisir : les places publiques doivent rester publiques. »

Le bureau d'études indique que « Le PLU peut règlementer le nombre de place de stationnement attendu pour chaque typologie de construction. Par exemple, il pourra être demandé la réalisation de 2 places de stationnement par logements, la réalisation d'1 place de stationnement par chambre d'hôtel, la réalisation d'1 place de stationnement pour 25 m² de surface commerciale, ... Cependant cela ne s'applique qu'aux projets nouveaux et éventuellement, selon la volonté de la commune, aux rénovations, réhabilitation et/ou changement de destination. »

Monsieur de Maire indique que « Sur la commune, il existe des appartements ou résidences secondaires de 8 ou 10 personnes. L'appartement dispose peut-être d'une ou deux places de stationnement mais les vacanciers viennent à 4 ou 5 voitures, reportant ainsi le stationnement sur l'espace public. La commune est donc désarmée face à ce phénomène ».

- « Quel est le nombre d'habitant qui va être accueilli sur la durée de vie du PLU »

Le bureau d'études indique que l'objectif de développement doit en effet être calculé afin de déterminer la croissance démographique que pourrait générer l'accueil de 120 logements permanents.

- « Le dernier PLU était contradictoire : il était évoqué la volonté de réaménager le territoire et de garder les gens au village. Cependant des terrains constructibles ont été déclassés alors même que des enfants du village auraient pu construire sur ces parcelles ».

Le bureau d'études indique qu'il s'agit du principe de densification « Aujourd'hui il est demandé aux collectivités de se développer sur de moins en moins de foncier et d'afficher un objectif de modération de la consommation d'espaces. »

- « Pour en revenir au sujet des transports, il est impossible de prendre les navettes avec plusieurs enfants en bas âge : il est bien plus simple de prendre une voiture : la commune aura également cette problématique à prendre en compte. »

Monsieur de Maire indique que « Sur la commune, il existe des appartements ou résidences secondaires de 8 ou 10 personnes. L'appartement dispose peut-être d'une ou deux places de stationnement mais les vacanciers viennent à 4 ou 5 voitures, reportant ainsi le stationnement sur l'espace public. La commune est donc désarmée face à ce phénomène ».

- « L'objectif d'accueillir 120 logements, objectif qui découle des orientations du SCoT, vous a-t-il été imposé ou l'avez-vous approuvé ? »

Monsieur de Maire indique que cet objectif a bien été validé par la commune.

- « Comment allez-vous intégrer la question des logements saisonniers au PLU ? »

Le bureau d'études indique qu'un objectif est bien inscrit en ce sens dans le PADD (Répondre aux besoins des publics spécifiques et notamment des travailleurs saisonniers en améliorant la qualité d'accueil). Le bureau

d'études indique que d'après la dernière étude menée sur la Communauté de Communes, la commune de Valloire présente une carence de 18 lits saisonniers ([ce constat interroge le public](#)).

Monsieur le Maire précise que « *c'est aux employeurs de loger leurs saisonniers. La commune n'a pas les moyens de construire des logements pour ces habitants : il est donc compliqué de construire en sus des logements pour les saisonniers. Et pourtant, la commune ne peut se passer de ces emplois qui font partie intégrante du moteur économique de la station. La commune essaie de trouver des solutions pour palier à cette problématique : par exemple la SEM a racheté un chalet au Col de 7 appartements. La commune peut être le catalyseur mais elle ne peut être le financeur* ».

- « Est-ce que le PLU ou le SCoT qui définit les limites de la SEM ? »

Monsieur le Maire indique « *il est aujourd'hui extrêmement difficile d'étendre le domaine skiable par rapport aux préoccupations environnementales. Il est nécessaire de trouver un équilibre entre le nombre de skieurs que peut accueillir le domaine skiable et le nombre de skieurs/touristes qu'il est possible de loger sur la commune* ».

Le bureau d'études précise que « *Le PLU dessinera des zones Agricole Ski (As) ou Naturelle Ski (Ns) sur l'enveloppe du domaine skiable* ».

AXE 2. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELS

Cet axe n'a pas fait l'objet de remarques particulières.

AXE 3. MAINTENIR ET PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

- « En ce qui concerne l'aspect architectural des constructions, comment peut-on aujourd'hui introduire un peu d'originalité architecturale sur le territoire ? »

Le bureau d'études indique que : *Le PLU a vocation à réglementer l'aspect extérieur des constructions c'est-à-dire l'aspect et la couleur des façades, des toitures, des menuiseries, ou encore la taille et la forme des ouvertures, C'est aux élus de définir le « curseur » : il est tout à fait possible d'établir un règlement très strict ou à l'inverse plus souple* ».

AXE 4. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LE MODELE ECONOMIQUE LOCAL

- « Est-ce que le projet du Club Med est toujours d'actualité ? Vous affichez l'objectif de proposer une nouvelle offre encore non présente sur territoire : est-ce que cela correspond à ce projet ? »

Monsieur le Maire indique que « *Le projet du Club Med n'est pas intégré dans le SCoT de Maurienne et ne sera pas intégré dans le futur PLU. Il pourra être réintégré à ces deux documents d'urbanisme par une procédure ultérieure. Le Club Med est particulièrement actif sur le territoire et travail encore sur le projet, la commune présentant de nombreux atouts.*

- « Ou peut-on consulter le projet du Club Med ? Le projet a d'ailleurs été attaqué sur la ressource en eau »

Monsieur le Maire indique que le projet en tant que tel n'existe pas à ce jour : « *les plans seront réalisés uniquement lorsque le Club Med est sûr de pouvoir s'installer sur le territoire* ».

En ce qui concerne la ressource en eau, Monsieur le Maire indique qu'en effet les chiffres présentés dans le PLU de 2021 n'étaient pas suffisants. Depuis, une étude spécifique a été menée (cette étude est consultable en Mairie) et a permis démontrer que la ressource en eau sur le territoire est suffisante (bilan besoin/ressource positif) : Monsieur le Maire indique que « *la commune est en capacité de fournir de l'eau à plus de 30 000 personnes.* »

- « *Est-ce que le PLU intègre les préoccupations agricoles et notamment la gestion des alpages ?* »

Le bureau d'études indique que : « *Les terres exploitées seront inscrites dans une zone spécifique au PLU (zone A), qui développera une réglementation stricte en matière de constructibilité afin de les protéger. Cependant, le PLU n'a pas vocation à réglementer les types de culture ou encore le nombre d'animaux à l'hectare attendu en alpage* ».

CONCLUSION

Monsieur le Maire indique que le PLU de 2013 a été attaqué en 2015. La commune a fait appel et s'est lancée en parallèle dans la construction d'un nouveau PLU, qui a été approuvé en 2021. Mais parallèlement, en 2018, la cour d'appel de Lyon a rétabli le PLU de 2013. La commune a également fait appel de la décision qui a annulé le PLU de 2021 : un retour est attendu pour l'automne 2025. Le PLU de 2021 sera peut être rétabli alors même que la collectivité s'est relancée dans une révision générale du document d'urbanisme : « *La révision d'un PLU est un investissement en temps et en argent pour la collectivité* ».

- « *Combien cela coûte de refaire un PLU ?* »

Monsieur le Maire indique que cette révision générale va coûter près de 120 000 €.

- « *Si la cour d'appel rétabli le PLU de 2021, est-ce que la commune va poursuivre la révision engagée ?* »

Monsieur le Maire indique que la procédure engagée se poursuivra : « *Après quelques années d'application le PLU de 2021 est apparu trop complexe. Il est donc nécessaire de l'assouplir. De plus, le PLU de 2021 est d'ores et déjà dépassé : à titre d'exemple, la loi Le Meur sur les résidences principales perméables n'est pas intégrée* »

Le bureau d'études complète en indiquant que le PLU de 2021 n'intègre pas les objectifs de la loi Climat et Résilience, ni les objectifs du nouveau SCoT Maurienne.

- « *Pour la réalisation de ce nouveau PLU, repartez-vous d'une feuille blanche ou corrigez-vous PLU de 2021 ?* »

Le bureau d'études indique repartir d'une feuille blanche.