



COMPTE RENDU DE LA TENUE DU DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Étaient présents :

ROUGEAUX Jean-Pierre – RETORNAZ Dominique – RIVAS Natacha - RETORNAZ André – MAGNIN Carine
– GRANGE Guy - FEUTRIER Stéphanie – POIROT Marie - GRANGE Michel – ROCHARD Sophie – GIRAUD
Nicolas

Étaient représentés :

RAMBAUD Marie-Pierre (donne procuration à MAGNIN Carine) – MARTIN Jean-Marie (donne
procuration à RETORNAZ Dominique) - RETORNAZ Lénaïck (donne procuration à ROCHARD Sophie)

Était absent :

CLAPPIER Pascal

Propos introductifs

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°25-01-011 du 30/01/2025, le conseil municipal a
approuvé la prescription de la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Il rappelle que c'est le document qui fixe et définit les grandes orientations en matière d'aménagement
et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal pour les 12 prochaines années.

Autrement dit, il s'agit du document dans lequel la municipalité déclare ses intentions d'aménagement
du territoire et s'engage sur des objectifs et actions à mettre en œuvre en matière de développement
économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Il est la « clé de voûte du PLU » qui fait le lien entre les constats et les enjeux issus du diagnostic, et les
documents graphiques et règlementaires : un objectif du PADD n'a aucune solidité juridique s'il n'est
pas traduit règlementairement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le
zonage ou le règlement écrit.

Il rappelle qu'aux termes de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Il rappelle en outre que l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein de l'organe délibérant [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle les axes et les orientations sous-jacentes qu'il est prévu d'inscrire dans le PADD.

AXE 1. RENFORCER LES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR UNE VIE A L'ANNÉE ET PRÉSERVER L'ESPRIT VILLAGE

Orientation 1. Relancer la croissance démographique en se tournant principalement vers le logement permanent

Orientation 2. Adapter l'offre d'habitat et répondre à la diversité des besoins de la population locale

Orientation 3. Conforter et développer l'armature des équipements, commerces et services de proximité

Orientation 4. Fluidifier les déplacements et améliorer le stationnement

AXE 2. PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

Orientation 1. Préserver l'armature écologique du territoire

Orientation 2. Protéger et valoriser les ressources naturelles

Orientation 3. Prendre en compte les risques naturels et limiter les risques de pollution

Orientation 4. Agir en faveur de la transition énergétique

AXE 3. MAINTENIR, PRÉSERVER ET VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Orientation 1. Valoriser le grand paysage

Orientation 2. Mettre en valeur l'identité de Valloire à travers son patrimoine

Orientation 3. Préserver la qualité du cadre urbain de la commune

AXE 4. PERENNISER ET DÉVELOPPER LE MODELE ECONOMIQUE LOCAL

Orientation 1. Consolider et diversifier l'économie touristique pour répondre aux défis de demain

Orientation 2. Renforcer l'offre d'hébergement durablement marchand

Orientation 3. Soutenir l'activité artisanale locale

Orientation 4. Préserver l'activité agricole vecteur d'une dynamique économique et sociale

Après cet exposé, Monsieur le Maire ouvre le débat et invite les membres du Conseil municipal à échanger sur les orientations retenues dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Monsieur le Maire rappelle que depuis novembre 2024, a été instituée la loi dite Le Meur. Il rappelle que ces dernières années, la commune connaît un phénomène de gentrification par des personnes extérieures à la commune. Ce phénomène se traduit par l'accueil de résidents non permanents qui poussent les locaux à trouver des logements à l'extérieur de la commune, car celui-ci entraîne une inflation foncière. Dans ces conditions, les gens originaires de Valloire et leurs enfants ont de plus en plus de mal à trouver une acquisition leur permettant de vivre sur la commune.

La loi Le Meur permet d'inscrire des servitudes de logements permanents sur tout ou parties de zone urbanistiques de la commune.

La question est de savoir quelle sera la bonne échelle pour Valloire et comment décliner la portée de cette possibilité.

Il estime que cette loi doit être utilisée dans le cas spécifique de Valloire et que la servitude de logements permanents doit s'appliquer sur toute l'enveloppe urbaine du chef-lieu de Valloire. Mais cela n'empêche pas de réfléchir à la mise en place de la servitude sur d'autres endroits (Le Col, les Verneys, La Ruaz, etc.).

Il précise que les documents d'urbanisme supra communaux orientent le développement urbanistique au plus près des services et plus particulièrement en ce qui concerne le lien logements permanents et services à l'habitant (médecin, écoles, poste, etc.).

Madame Stéphanie FEUTRIER demande si la servitude ne concerne que les nouvelles constructions. Monsieur le Maire lui confirme que cela est bien le cas. Les anciennes constructions, même si elles sont revendues, ne sont pas soumises à la servitude instaurée.

Monsieur Nicolas GIRAUD expose que les Valloirins n'ont aujourd'hui plus le choix que d'intégrer dans les constructions un appartement pour le louer à la semaine tant les coûts du foncier sont élevés. Dans l'ancien PLU, il y avait des terrains contigus à des logements permanents sur lesquels les enfants pouvaient construire leur résidence principale. Cela leur permettait de s'affranchir de la valeur du terrain dans leur projet d'installation. Lors de la révision du PLU, beaucoup de ces terrains ont été rendus inconstructibles. Il faut en conséquence revoir ce point.

Monsieur le Maire lui précise que les terrains qui ont été fermés à la construction l'ont été en raison des dispositions législatives nationales et non pas par une volonté de la municipalité. Il précise par ailleurs que ce qui avait été prévu en 2021 va connaître une restriction plus importante avec ce nouveau PLU, notamment en vertu de la loi zéro artificialisation nette (ZAN) et de l'obligation de réduire de 60% les zones constructibles au regard de la consommation du foncier de ces 10 dernières années.

Véritablement, la loi Le Meur permettra de préserver la résidence principale et le logement permanent.

Par ailleurs, entre discontinuités, continuités des enveloppes urbaines et les prescriptions du SCOT les possibilités de constructions vont se resserrer.

Monsieur le Maire précise qu'il a échangé avec les parlementaires pour inciter à permettre à ceux qui construisent des résidences principales d'avoir la possibilité d'inclure un logement destiné à la location. C'est un petit apport qui leur permettrait de financer plus facilement leur installation permanente sur la commune.

Monsieur Dominique RETORNAZ expose que ce logement à louer serait destiné à l'accueil de saisonniers ou de résidents permanents.

Monsieur Nicolas GIRAUD estime qu'il est nécessaire de trouver un moyen de changer le système actuel basé sur l'offre et la demande afin de permettre aux locaux de pouvoir s'installer dans des conditions financières acceptables. Pour un résident permanent qui construit et s'installe, la location saisonnière représente un apport plus important qu'une location à l'année.

Monsieur le Maire précise que cela a été demandé aux parlementaires mais qu'aujourd'hui, les textes ne prévoient pas cette possibilité.

Monsieur Nicolas GIRAUD prend en exemple l'évolution de la Tarentaise et plus particulièrement le cas de Val d'Isère où aujourd'hui les locaux ne peuvent plus rester étant donné les prix exorbitants. Les donations ne sont plus supportables par les héritiers, ce qui pousse la population locale à vendre et à aller s'installer ailleurs. Certes, Valloire n'est pas encore dans ce cas mais l'évolution montre cette tendance. Il en va de même pour les commerces où la transmission aux enfants devient de plus en plus compliquée, ceux-ci étant repris par des extérieurs avec l'intention de les transformer en logement.

Monsieur le Maire rappelle que dans le PLU adopté en 2021, il était prévu :

- L'interdiction de changement de destination des hôtels et maisons familiales
- L'interdiction de changement de destination des commerces

Le PLU étant annulé ce sont aujourd'hui 6 commerces qui sont perdus pour la commune.

C'est en ce sens que le PADD prévoit de conforter la pérennité des commerces, notamment en rez-de-chaussée.

Un travail, dans le cadre du diagnostic du PLU en cours d'élaboration, a été fait pour déterminer les dents creuses dans le tissu urbain. Cela permettra de construire sur des terrains de résidents principaux.

Madame Stéphanie FEUTRIER estime que le sens des lois est paradoxal notamment au regard de la demande de logement des saisonniers.

Monsieur le Maire précise qu'un saisonnier n'est pas un vacancier. Il sera intéressant de voir si ce cas de figure est admissible dans les dispositions législatives, celui-ci étant au moins 4 à 5 mois sur la commune.

Il est par ailleurs rappelé que le futur PLU devra intégrer les objectifs du SCOT et notamment la construction de 120 logements sur les 10 prochaines années.

Monsieur le Maire informe que les logements prévus en partenariat avec l'OPAC sur l'opération des Clots a du mal à aboutir. L'OPAC en est à son troisième appel d'offre et pour le moment les prix sont bien au-dessus des prévisions, ceci rendant l'équilibre de l'opération insoutenable.

Madame Marie POIROT demande si les logements prévus avec l'OPAC font partie des 120 logements à construire.

Monsieur le Maire lui répond dans l'affirmative. Il expose également que la commune réfléchit à une opération, sur le secteur des Choseaux, pour la construction de logements permanents notamment en bail réel solidaire (BRS). C'est également un moyen d'éviter la spéculation et de favoriser l'habitat permanent. S'il y a cession avant la fin du bail, tout au plus le montant comprendra le taux d'inflation.

Monsieur Nicolas GIRAUD rappelle que c'est le notaire qui détermine la valeur du bien en vente.

Monsieur le Maire lui précise que dans le cas précis du BRS, les résidents ne peuvent pas spéculer sur la valeur du bien, ceux-ci n'étant pas propriétaire du foncier.

Madame Sophie ROCHARD demande dans quelles conditions se passent la transmission du bail aux enfants.

Monsieur le Maire l'informe que les enfants ou n'importe quel accédant ne peuvent que souscrire un nouveau bail pour une durée de 90 ans. Après, il suppose qu'il doit être possible de favoriser les enfants.

Monsieur le Maire rappelle qu'à plusieurs reprises il a répété que le rapport de 1 logement permanent à 15 de résidents secondaires était supportable pour la commune. Au-delà, cela deviendra plus compliqué à absorber. L'offre de logements en location saisonnière est importante et les vacanciers ont désormais le choix tant l'offre est importante. C'est pour cette raison qu'il faut préserver les terrains encore disponibles.

Madame Stéphanie FEUTRIER rappelle que ces logements à destination de la location saisonnière ou permanente risquent de ne plus être mis sur le marché avec la contrainte du diagnostic de performance énergétique.

Monsieur le Maire informe que concernant le stationnement, la commune réfléchit à la réalisation d'un projet au niveau des Granges. Pour réaliser ce projet il faut que le PADD le prévoit.

Monsieur Nicolas GIRAUD expose que ce projet devra permettre une offre de stationnement close et sécurisée par des caméras.

Concernant l'axe 2, la commune devra se positionner clairement en matière écologique notamment avec les trames vertes et bleues.

Monsieur Dominique RETORNAZ précise que des trames existent déjà. Mais celles prévues au PLU de 2021 annulé, ont permis à certains propriétaires de vendre leur terrain et des permis de construire ont déjà été déposés.

Monsieur le Maire précise également que la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 60 % sera un moyen de préserver l'activité agricole. Il faut bien garder à l'esprit que les possibilités de construction et notamment les objectifs de réduction s'appliqueront sur les consommations réelles et non les prévisions de l'ancien PLU.

Monsieur Guy GRANGE déplore que le pouvoir local n'ait plus de pouvoir de décision sur ces orientations stratégiques et plus particulièrement sur la gestion du foncier dans toutes ses composantes (zonage urbanistique, capacités de construction, zones préservées, etc.).

Il est évident que les contraintes des lois et règlement liés à l'encadrement des PLU poussent à réfléchir sur l'optimisation et les lieux dans lesquels le développement futur de la commune sera privilégié. Il est nécessaire de prendre en compte ces aspects notamment au regard des extensions de réseaux et des déplacements (internes et externes à la commune) qui reposent inévitablement sur les finances communales. En effet, à partir du moment où le futur PLU autorisera le développement, la commune devra l'accompagner. De fait, il semble pertinent pour de l'habitat permanent de l'envisager à proximité des services du centre bourg.

Monsieur Guy GRANGE expose qu'il ne voit pas comment empêcher une construction à Bonnenuit.

C'est l'objet de la réflexion car, entre restriction des possibilités de constructions prévues par la loi et le SCOT et les décisions politiques en la matière, le blocage de certaines zones à la construction seront nécessaires, notamment en ce qui concerne les extensions hors des enveloppes urbaines.

Monsieur le Maire rappelle que les orientations législatives sont actuellement axées sur la préservation des milieux. En ce sens, les contraintes jouent pleinement leur rôle.

Monsieur Nicolas GIRAUD rappelle que le parcours résidentiel favorisé par le développement de certains lotissements a permis de libérer des appartements.

Monsieur le Maire rappelle que la commune est également contrainte par les risques naturels.

Il faudra également prendre en compte les difficultés qu'il a été connu avec le PLU de 2021, plus particulièrement en ce qui concerne l'OAP patrimoniale qui était très restrictive. Il faudra trouver le bon équilibre entre préservation du patrimoine et la possibilité de le réhabiliter.

Les espaces publics doivent bénéficier d'améliorations esthétiques et fonctionnelles. Ceux-ci devront intégrer la dimension déplacement tous modes confondus et stationnement.

Au-delà des espaces strictement publics, une attention particulière devra être portée sur les jardins privés afin de conserver les îlots de verdure dans la commune et dans la mesure du possible penser à au végétal dans les aménagements futurs.

Enfin, le PADD doit prendre en compte le développement économique de la commune.

Monsieur le Maire précise que la mono-activité touristique de Valloire est aujourd'hui le seul moyen de permettre à la population locale de vivre à l'année à 1 400 mètres d'altitude.

Les conventions d'aménagement touristiques seront un bon moyen de garantir la stabilité de l'offre sur la commune.

Enfin, Monsieur le Maire rappelle que le PADD doit afficher des ambitions et des objectifs atteignables. Si ceux-ci ne sont pas prévus, il sera difficile ultérieurement de les mettre en œuvre. Ceux qui seront inscrits mais qui ne seraient pas atteints n'engagent pas la commune.

Monsieur le Maire demande aux conseillers municipaux présents si d'autres questions et/ou précisions doivent être apportées.

En l'absence de nouvelle intervention, Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante de prendre acte de la tenue du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable qui conduira la suite de la révision du plan local d'urbanisme.

Fait à Valloire, le 22 mai 2025.

Jean-Pierre ROUGEUX, Maire

