

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

Commune de VILLAREMBERT

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de VILLAREMBERT (Savoie)**

Enquête publique conduite du 14 septembre 2016 au 10 février 2017 inclus

AVIS du COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR

Le 5 juin 2014, le nouveau conseil municipal de Villarembert a décidé de se lancer dans la révision du POS communal en vue d'établir son futur plan local d'urbanisme pour se mettre en conformité avec la loi tout en mettant fin au projet soutenu par le conseil municipal précédent et présenté à enquête publique en 2013.

Ce PLU est important pour la commune puisqu'il va fixer les règles générales d'urbanisme et les services d'utilisation des sols de la commune pour les années à venir. Les huit objectifs du projet respectent les huit orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune du 20 avril 2016. Ils visent essentiellement à développer le tourisme au Corbier et à accroître les capacités d'hébergement sur l'ensemble de la commune pour fidéliser la population actuelle, accueillir et fixer de nouvelles familles et loger des saisonniers. Ces projets se déclinent sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux Cours, au Corbier (le Clos, l'emplacement de la patinoire), au Garney, à Côte Ratel en limite de la Toussuire. Ils s'inscrivent dans un souci affirmé de respect des espaces agricoles et naturels, du patrimoine ainsi que des continuités écologiques.

Ce projet a suscité les observations et les demandes de 16 familles pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 septembre 2016 au 10 février 2017 inclus. La durée anormale de cette enquête est due à une suspension d'enquête de trois mois pour obtenir l'avis de la DREAL. Mes conclusions sont tirées du rapport joint à ce document.

La procédure d'élaboration du PLU de Villarembert est conforme aux articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme. En raison des dates de lancement du processus la procédure relève encore de la compétence de la commune. Les personnes publiques associées ont fini par être toutes consultées. A l'exception de la DREAL, elles ont pu faire parvenir leurs commentaires avant le début de l'enquête. Il est à noter que le préfet de la Savoie a émis deux réserves dont la seconde traitant de la construction d'annexes en zones Ah et Nh a été reprise par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Savoie. La commune de Villarembert n'est pas soumise à un SCOT puisque celui de la Maurienne était en chantier pendant l'enquête publique. Elle n'est pas non plus couverte par un programme local de l'habitat.

Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux articles R.123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement. La suspension d'enquête a respecté les articles L.123-14 et L.123-22 du code de l'environnement. Il s'agit bien d'une seule et même enquête fractionnée dans le temps. Le public a été correctement associé au projet depuis le 25 août 2015 et a pu s'exprimer lors de réunions publiques ou par écrit sur un registre en mairie préalablement à l'enquête publique. Il a ensuite été bien informé sur les modalités de l'enquête publique et a pu rencontrer le commissaire-enquêteur dans de bonnes conditions.

Sa participation demeure néanmoins limitée au regard des enjeux soulevés par l'élaboration d'un PLU.

L'intérêt général d'élaborer un PLU n'a jamais été remis en cause pendant l'enquête publique. Les objectifs n'ont pas été contestés car ils affichent un besoin de dynamiser la commune en développant le tourisme du Corbier et la capacité d'hébergement des familles et des saisonniers tout en préservant l'activité agricole, l'environnement et le patrimoine.

Les contestations viennent en premier lieu des propriétaires qui se sentent spoliés par le classement en Aa de parcelles initialement classées constructibles au POS. C'est le cas de **David DOMPNIER**, de **Jacques DELEGLISE** et de **Jacques CUBRY** dans la zone de Praz Rivier, près de la Toussuire. Ce changement entraînera une perte financière importante pour chacun d'entre eux.

Cette décision est évidemment difficile à entendre pour des propriétaires qui ressentent un sentiment d'injustice au regard des habitations qui ont déjà vu le jour dans la même zone du temps du POS. Pour autant le maire reste ferme sur sa position qui est cohérente avec les résultats des études environnementales qui veulent protéger la forte sensibilité écologique des prairies humides de la Toussuire déjà bien agressée par l'environnement humain. Elle est également cohérente avec les priorités affichées pour l'urbanisation de la commune centrée sur le Corbier et le chef-lieu.

La contestation est également portée par le docteur **Jean-Pierre GUERRA** qui s'oppose véhémentement au maintien de l'urbanisation d'une partie de la Côte Ratel où il vit. Il défend l'intérêt paysager du site reconnu dans l'étude environnementale et il met en garde contre le risque d'enclavement du site en période de neige défavorable aux interventions des secours.

Le maire défend une autre logique. Compréhensif vis à vis de la mairie de Fontcouverte qui est propriétaire du terrain sur lequel elle veut construire des habitations touristiques, il inscrit sa décision dans une perspective inter-communale en privilégiant les intérêts des Sybelles. Il démonte également les arguments du contestataire tout en ayant accepté de réduire la surface constructible initiale suite aux conclusions de l'étude environnementale.

La position du maire de Villarembert s'explique avant tout par sa volonté de satisfaire le maire de Fontcouverte qui veut absolument construire sur ce très beau site qui offre un remarquable panorama. Elle trouve difficilement sa raison d'être dans les objectifs affichés dans le PADD et le PLU qui privilégient la station du Corbier en ne plaçant qu'au second rang le secteur situé en limite de la Toussuire qui ne profite que très peu à la commune de Villarembert.

La contestation porte également sur l'OAP du Garnay. **Gérard VINCENT** qui réside sur place met en garde le maire sur les risques de construire dans ce secteur où les glissements sont toujours possibles en raison de la consistance du sol et des infiltrations d'eau. Il appuie ses

Enquête publique du 14 septembre 2016 au 10 février 2017 inclus (suspension de 3 mois)

Elaboration du PLU de la commune de Villarembert (Savoie)

dières sur une étude géotechnique réalisée en 1987 avant la construction de sa maison.

Informé de la situation, le maire ne remet pas en cause son projet d'OAP mais fera vérifier la faisabilité de l'opération par des études géologiques préalables.

Le choix de bâtir au Garnay est cohérent avec la loi qui vise à densifier les secteurs urbanisés et avec la volonté municipale de faire effort sur le Corbier et ses abords. Le terrain n'est pas classé inconstructible dans le PIZ mais exigera "des études géotechniques approfondies définissant les modalités constructives, les terrassements et la gestion des eaux pluviales". Le plan met en garde également contre les risques de déstabilisation des maisons en amont si les terrassements en déblai ne sont pas correctement réalisés.

En résumé, le choix de l'OAP du Garnay n'est pas sans risque!

La remise en cause par **Jean-Noël MURAIL** du classement en Ua de certaines parcelles des Crevasses pour éviter des problèmes de circulation et de stationnement n'est pas acceptable selon le maire. Il estime délicat d'avoir à déclasser en N ou en A un terrain présenté comme constructible dans le projet de PLU et il pense que des solutions sont possibles pour faciliter la circulation et le stationnement dans le hameau.

Le choix d'urbaniser certaines parcelles aux Crevasses **est cohérent avec les objectifs du PADD et du PLU**. Il permet de densifier un secteur proche du chef-lieu. Pour autant l'accroissement de la population aux Crevasses dans un site en pente et étroit posera des problèmes de circulation et de stationnement qu'il faudra régler.

La proposition d'**Olivier DELEGLISE** de redéfinir le périmètre de la zone 1 de l'OAP des COURS pour contourner la difficulté d'identification du ou des propriétaires de la parcelle 2031 et anticiper sur les échanges de terrains prévus entre la commune et certains propriétaires ne reçoit pas non plus l'assentiment du maire. Il ne veut pas créer de délaissé entre la voie communale et l'OAP et est confiant dans l'identification du ou des propriétaires de la parcelle 2031. Par ailleurs, il veut demeurer prudent sur les échanges de terrain pour préserver l'équilibre financier de la zone 2.

La réponse est cohérente avec les objectifs d'urbanisation aux Cours fixés dans le projet de PLU. Il restera cependant à régler le problème de la parcelle 2031 pour permettre le déblocage de l'opération d'ensemble de la zone 1 de l'OAP des Cours.

Au Corbier, la satisfaction des demandes de **Jean-Noël AUGERT**, du cabinet MTC et de **Pierre TARAVEL** vont dans le bon sens dans la mesure où elles participeront au développement de la station. L'intervention de **Pierre TARAVEL** pour attirer l'attention du maire sur la nécessité de conserver l'alignement du front de neige lors de la construction des futurs bâtiments au Clos et à l'emplacement de la piscine pour préserver la signature de la station et la qualité de vie de l'ensemble des résidents est importante.

Le rejet des demandes de **Pierre-Edouard DARVES** et d'**Olivier DELEGLISE** se justifient par la loi montagne et les conclusions de l'étude environnementale sur la zone humide du Clos.

En conclusion de ce paragraphe, j'estime que l'atteinte à la propriété et aux droits privés provoquée par ce projet de PLU est minime au regard des mesures envisagées pour l'intérêt général et pourra être légitimée par la cohérence des décisions au regard des objectifs poursuivis.

L'ordre social ne devrait pas être affecté par la mise en place du PLU. Au contraire, il devrait bénéficier de l'aboutissement d'une procédure qui dure depuis des années en raison de dissensions au sein du conseil municipal. La période d'enquête publique a été calme et les propos tenus mesurés. Certains propriétaires se montreront probablement mécontents de certaines décisions portant sur le classement de leurs terrains ou sur l'urbanisation de secteurs proches de chez eux et auront beaucoup de mal à adhérer au PLU. Il reviendra au maire et aux conseillers d'expliquer les raisons de leurs choix.

L'environnement de la commune sera affecté très marginalement par la mise en place du PLU de la commune de Villarembert. Les choix de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain et celui de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que de préserver la qualité paysagère de la commune et les continuités écologiques retenus dans le PADD ont été appliqués dans le projet de PLU à deux exceptions près.

Le projet de PLU consomme moins de zones classées en A ou N pour les futures zones AU que le POS. Il en transformera en effet 3,36 hectares contre 12,55 pour le POS. L'incidence de cette transformation sera encore atténuée par la priorité donnée aux secteurs bâtis ou à leurs secteurs limitrophes. **Pour autant, la suppression de 1,2 hectares de prés de fauche sur les 66 hectares que comptent la commune représente un impact non négligeable localement.**

Le projet respecte les ZNIEFF, les zones humides et leurs espaces de fonctionnalité ainsi que les trames verte et bleue. Le retrait des zones à urbaniser des secteurs de Praz Rivier et du Clos nord permet d'éviter tout risque d'atteinte aux milieux hydromorphes des prairies de la Toussuire et du Clos. **Il ne respecte pas par contre le très beau site de Côte Ratel même si des mesures ont été prises pour réduire l'impact négatif du projet de construction sur cette crête.**

Le projet est compatible avec les ressources en eau potable de la commune.

Le projet ne prévoit aucun équipement générateur de pollution ou de nuisance. Seule l'augmentation attendue de la population et du nombre des touristes engendrera de la pollution et des déchets supplémentaires. Les déplacements et le chauffage vont produire un accroissement des émissions de gaz à effet de serre qui ne sera pas entièrement compensé par l'évolution des normes immobilières et automobiles. Le tonnage des déchets augmentera également et demandera plus de moyens de traitement.

Le projet de PLU est respectueux du patrimoine historique et esthétique de la commune. Il va permettre de bien identifier les chalets d'alpage en précisant les règles de leur gestion.

Le projet de PLU intègre bien les risques naturels répertoriés dans les différents plans couvrant la commune. Les concepteurs du projet ont tenu compte des conclusions de l'étude environnementale, des prescriptions du plan de prévention des risques naturels et de celles du PIZ traitant du domaine communal pour définir les futures zones de développement urbain ou touristique. C'est ainsi qu'ils vont être amenés à changer le secteur dédié au futur parc de luges quatre saisons au Corbier pour le retirer d'une zone classée inconstructible. **Il reste néanmoins à étudier de plus près le cas épineux de l'OAP du Garnay qui se situe dans une zone à risques avérés même si elle n'est pas classée comme inconstructible.**

Le projet de PLU est discret sur les actions concrètes à conduire pour améliorer la circulation et le stationnement dans la commune, surtout au Corbier, en période d'affluence touristique alors qu'il correspond à l'objectif numéro 4 du PLU. Il ne propose pas de grands projets se contentant de fixer dans le règlement écrit le nombre de places de parking à créer selon les types d'habitation comme cela se fait dans l'ensemble des règlements écrits des PLU. Il y a pourtant une attente de la population dans ce domaine. En période d'affluence touristique la circulation est difficile en raison du nombre de voitures qui se garent directement sur la chaussée faute d'un nombre suffisant de parkings publics et privés comme j'ai pu le constater sur place. Conscient de cette difficulté le maire insiste sur les récents travaux qui ont été réalisés pour élargir certains secteurs afin de créer de nouvelles aires de parking et de faciliter la circulation automobile. Il est donc surprenant qu'il envisage dans le même temps de modifier l'article U 12 du règlement à la demande d'**Alexandre MAULIN**. Cette modification aura pour effet de réduire le nombre de parkings exigé pour les futurs logements en supprimant "avec un minimum de 2 places par logement".

Le projet de PLU n'est pas suffisamment précis sur les mesures envisagées pour créer du logement pour les saisonniers (orientation 1 du PADD). Interrogé sur ce sujet, le maire envisage d'imposer 8 logements pour eux dans le bâtiment des dameuses et un accès aux futures habitations aux Cours et à Ganay. Cela sera-t-il suffisant pour répondre à la demande de 40 à 50 unités émise par les employeurs et les employés?

D'une façon générale les orientations du PADD et les objectifs du PLU souffrent d'une difficulté à évaluer l'augmentation de la population permanente et du nombre de saisonniers qui travailleront au Corbier ou à la Toussuire dans les dix années à venir. L'estimation de l'arrivée de 80 à 100 habitants supplémentaires dans cette période n'est pas étayée et semble très optimiste au regard de l'évolution de la démographie de la commune

depuis 20 ans. Ce chiffre est pourtant sensé légitimer les choix faits sur l'évolution des zones AU (en dehors de la station du Corbier) dans le règlement graphique pour accueillir de nouvelles habitations destinées en partie à fidéliser la population actuelle mais surtout à accueillir les soi-disant 80 à 100 habitants supplémentaires. Cette réflexion devrait conduire le conseil municipal à s'adapter à la demande réelle en affichant des priorités dans la construction des OAP tout en conduisant une politique d'incitation à la réhabilitation des 24 logements vides et à l'occupation des 10 logements vides et disponibles sur la commune (hors secteur station de ski). A titre d'exemple, est-il intéressant dans le court terme de vouloir construire au Garnay quand on connaît les risques et les coûts supplémentaires que cela va induire pour adapter les constructions à un sol très instable?

Au regard de tous ces éléments, je donne un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Villarembert assorti des recommandations et remarque suivantes.

Recommandations

Ces recommandations n'intègrent pas celles des personnes publiques associées pour lesquelles le maire s'est engagé dans sa réponse à mon procès-verbal à l'exception d'une seule.

1) Bien prendre le temps d'expliquer aux familles de **David DOMPNIER, Jacques DELEGLISE, Jacques CUBRY** et **Jean-Pierre GUERRA** les raisons qui ont amené le conseil municipal à rejeter leurs demandes à Praz Rivier et à Côte Ratel.

2) Améliorer la prise en compte du logement des saisonniers dans le PLU pour afficher une véritable politique à hauteur de l'orientation 1 du PADD.

3) En raison des incertitudes pesant sur l'accroissement démographique de la commune dans les dix ans à venir, définir dans le PLU des priorités pour échelonner la réalisation des différentes OAP prévues en dehors de la station du Corbier et de Côte Ratel. Définir également les mesures envisagées pour faciliter la réhabilitation de 24 logements vides, la mise en vente de 10 logements disponibles dès à présent et pour inciter les propriétaires de parcelles constructibles à bâtir.

4) Réfléchir au maintien de l'OAP sur le secteur du Garnay dans le PLU au regard des risques identifiés et des conséquences envisageables sur le prix des travaux à consentir pour sécuriser les habitations.

5) Rendre plus explicite dans le PLU les mesures qui seront prises dans les années à venir pour améliorer le stationnement et la circulation dans la station du Corbier pour répondre clairement à l'objectif 4 du PLU.

6) Afin de faciliter le stationnement au Corbier, ne pas donner suite à la demande d'**Alexandre MAULIN** visant à modifier l'article U12 du projet de règlement écrit. Cela aurait pour effet de réduire le nombre de places de stationnement privés alors que la station en réclame.

7) Bien veiller à ce que l'extension de la zone Ux au Corbier avec la construction de 2 nouveaux ensembles immobiliers respecte bien l'alignement actuel pour ne pas pénaliser les propriétaires actuels et pour conserver le style de la station construite à partir d'un front de neige

Remarque

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement graphique, il serait intéressant de mieux faire ressortir les grands axes qui parcourent la commune car ils constituent de très bons repères pour le lecteur.

Fait à Saint-Jeoire-Prieuré, le 9 mars 2017

Le commissaire-enquêteur, **Patrick MOUSSU**

