

**COMMUNE DE VAL CENIS**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**Compte-rendu de la réunion publique n°2 du 07 décembre 2023**

Personnes présentes : M. Jacques ARNOUX, Maire de Val-Cenis, M. Fabien GRAVIER, MD de Lanslebourg, Mme Jacqueline MENARD, MD de Lanslevillard, M. Gérald BOURDON, MD de Termignon et M. Robert BERNARD, CM, M. François CAMBERLAIN, CM, M. Bastien REGIS, chargé de mission urbanisme, Mme Gabrielle MOLLIER, Agence ROSSI.

Excusés : M. Patrick BOIS, MD de Bramans, VP Com Urbanisme et Jean-Louis BOUGON, MD de Sollières-Sardières.

Environ 17 à 20 personnes étaient présentes dans le public.

La réunion a été annoncée sur le site internet de la commune, sur Panneau Pocket, par affichage sur toutes les Mairies et sur tous les panneaux communaux et dans le Dauphiné, en page locale.

L'objet de la réunion publique était le projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Le CR et le diaporama seront mis en ligne sur le site internet de la commune, dans le cadre de la concertation.

### CONTENU DE LA REUNION

L'Agence ROSSI, bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, présente les points suivants :

- Le contexte réglementaire
- Le PADD
- La suite de la procédure
- Un rappel de la concertation prévue

Le diaporama est joint au présent CR. Il n'est donc pas détaillé ici.

### QUESTIONS REPONSES

Les éléments sont organisés par thématiques, même si certaines sont transversales, et non selon l'ordre de la réunion.

#### **Habitat – logement permanent**

Le groupement bâti du Châtel a été oublié dans la liste des secteurs pouvant recevoir de l'habitat et dans lesquels les commerces et services de proximité sont à conforter. Ce secteur présente un patrimoine bâti intéressant.

→ Réponse : le site n'est pas déneigé et n'est pas desservi par l'eau potable. Il ne pourra pas, par conséquent pas faire l'objet d'un classement en zone Urbaine.

Il serait souhaitable que le PLU autorise les logements, notamment pour les saisonniers, dans les zones d'activités économiques.

→ Réponse : il n'est ni souhaitable ni prévu d'autoriser les logements, y compris des saisonniers, dans les zones économiques. Comme pour tout actif, leur logement sera en zone Urbaine destiné à l'habitat. En comparaison, le local de surveillance de l'agriculteur, s'il peut être autorisé par le PLU en zone Agricole, est strictement réglementé (surface limitée, nécessité de devoir rester sur place à justifier selon la nature et l'importance de l'activité...).

Les logements des saisonniers dans les restaurants d'altitude sont-ils possibles ?

→ Réponse : le restaurant appartient à une destination du code de l'urbanisme et est bien différent de la destination habitation. Par conséquent, une autorisation pour restaurant d'altitude ne vaut pas autorisation pour logement.

Il n'est pas très pertinent de réduire la consommation foncière et la production de logements. Le territoire devra accueillir des réfugiés climatiques et doit s'y préparer.

→ Réponse : la politique migratoire de la France ne concerne, pour l'instant, pas le PLU. Le code de l'urbanisme s'applique en l'état au PLU de Val-Cenis.

Il a été dit, au cours de réunions de conseil municipal, qu'il n'y aurait plus d'habitat permanent sur le plateau haut de Lanslebourg / Lanslevillard et que ce secteur serait destiné au développement touristique. Les personnes d'ici ne veulent pas aller aux Pertines, à Sollières-Sardières, comme cela leur a été suggéré, d'autant qu'elles travaillent sur place et ne veulent pas avoir à se déplacer tous les jours. Il devient urgent de mettre en place les conditions pour que les jeunes puissent se loger.

→ Réponse : il y a eu ce type de discussion pour évaluer la pertinence d'une telle répartition. Une grosse opération, comme celle des Pertines, aurait permis de réduire les coûts d'aménagement globaux et de répondre à un grand nombre de demandes. Cette option n'a pas été retenue, les élus estimant nécessaire de conserver des possibilités d'habitat permanent dans chaque village. C'est d'ailleurs ce qu'affirme le PADD « Définir des secteurs dédiés à l'habitat sur l'ensemble des villages de Val-Cenis ». Les élus vont y travailler, même si cela est difficile vu les contraintes réglementaires pesant sur l'élaboration du PLU. Il faut par contre être conscient que les maisons individuelles au milieu de la parcelle, c'est terminé.

La loi instaurant la diminution de 50% de la consommation foncière est issue, comme rappelé au début de la présentation, d'une convention citoyenne. Il semble donc que la population soit prête à vivre autrement que dans la maison individuelle, à réhabiliter le bâti ancien... Sans cela, ce ne sera pas possible.

La commune réfléchit à l'instauration de mesures comme le BRS (Bail Réel Solidaire), dans lequel les personnes louent le terrain qui reste propriété de la collectivité avec un bail emphytéotique de 49 ans renouvelables ou pouvant être cédé aux enfants. Les prix de cession sont fixés dès le départ. Un certain nombre de critères doit cependant être étudié : niveau de revenu des acquéreurs potentiels, prix de vente maximum du m<sup>2</sup> construit... Ces critères ne semblent pas, en l'état actuel, adaptés à Val-Cenis.

La répartition de l'habitat permanent à l'échelle de chaque village permettra éventuellement de réduire les déplacements quotidiens.

L'hypothèse de trois zones importantes : une sur le plateau haut pour Lanslebourg et Lanslevillard, une pour Sollières-Sardières et Termignon et une pour Bramans a été envisagée puis abandonnée.

## **Economie**

L'identification d'une ISDI (Installation pour le Stockage des Déchets Inertes) à Bramans est une bonne chose, pour répondre aux besoins des entreprises du BTP et éviter le transport de ces

matériaux sur une grande distance. Une seconde peut être mentionnée, sur le secteur de Longeville à Lanslebourg.

Il existe également une carrière de pierre ornementale sur le territoire, vers Le Châtel, qu'il faudra identifier également.

→ Réponse : ce point sera examiné par les élus.

Les bureaux sont-ils possibles en zone économique ? Le PLU de Bramans ne les permet pas.

→ Réponse : les bureaux correspondent à une destination particulière du code de l'urbanisme (siège social, avec activité administrative et financière de l'entreprise). Ils ne sont, en général, pas autorisés dans les zones économiques destinées principalement à l'artisanat (ex. BTP). Un local de quelques m<sup>2</sup>, à usage de bureau, peut cependant être toléré pour la gestion administrative de l'entreprise.

## Tourisme

Il est fait mention du tourisme 4 saisons. Pour quelle raison ?

→ Réponse : le PADD fait principalement référence aux « saisons élargies ». La notion de « quatre saisons » est évitée, car il est difficile d'être attractif en plein mois de novembre, par exemple.

Y a-t-il urgence à construire de nouveaux lits touristiques ?

→ Réponse : l'objectif premier de l'Etat et du SCOT qui a été annulé est la réhabilitation des lits non marchands pour leur remise sur le marché. En parallèle, de nouveaux lits sont nécessaires pour compenser l'érosion des lits actuels, qui sortent du marché. Le tourisme est le moteur économique de la commune. Le modèle économique, notamment du domaine skiable, est basé sur les 23 000 lits pour que cela fonctionne. Il ne faut donc pas permettre une trop importante diminution des capacités d'accueil.

Le problème est que plus il y a de lits touristiques, moins il y a de la place pour l'habitat permanent.

→ Réponse : actuellement, il n'existe pas d'outils pour imposer l'habitat permanent dans les PLU et les moyens utilisés (ex. mise en place de clauses anti-spéculatives) pour conserver l'habitat permanent sur le long terme arrivent à être détournés. A ce jour, des réflexions sont en cours par le législateur pour permettre aux communes de réglementer les résidences secondaires. Il convient également de bien distinguer les résidences de tourisme et les résidences secondaires.

La problématique des logements vacants est également rappelée : il existe des logements que les propriétaires ne veulent pas louer ; la commune peut maintenant les taxer.

La création de nouveaux lits ne fait pas baisser le coût des forfaits de ski.

→ Réponse : le coût du forfait est en partie lié aux investissements réalisés sur le domaine skiable.

Il est nécessaire d'être vigilant sur la localisation des hébergements touristiques, notamment en termes d'impact paysager. Le projet de La Mathia est particulièrement discutable. D'autres sites, comme les Maristes, pourraient être urbanisés sans nuisances pour les riverains.

→ Réponse : une réflexion est en cours pour définir le projet sur le secteur des Maristes, avec un programme mixte alliant habitat permanent et hébergements touristiques.

Les hébergements touristiques font en général l'objet d'un bail pour 20 ans ; l'idéal serait même de l'hôtellerie. La résidence secondaire est à proscrire.

Pourquoi ne pas faire des opérations mixant public et privé ? Dans 20 ans, quand le bail sera fini, les lits ne seront plus marchands et on construira de nouveau.

→ Réponse : si le logement est de qualité, au bout de 20 ans, le gestionnaire accepte de prolonger les baux.

Le nombre de logements permanents est défini. Pourquoi pas celui des lits touristiques ?

→ Réponse : le PADD s'appuyait à l'origine sur le SCOT. Ce dernier étant annulé, aucun chiffre n'a été mentionné. Ce point sera en effet à préciser.

### **Stationnements**

Comment est-il possible de favoriser l'optimisation foncière des besoins en stationnements ?

→ Réponse : cela peut passer par l'organisation des stationnements (marquage), leur réglementation (zones bleues, zones payantes), leur mutualisation entre les occupations de jour et de nuit, la conception sur plusieurs niveaux, pour réduire la consommation foncière.


Comment peut-on imposer aux loueurs d'inclure les parkings dans la location ?

→ Réponse : la problématique se pose principalement en période creuse, quand les hébergements sont loués par des tours opérateurs qui argumentent qu'un certain nombre de personnes vient en bus et qu'il n'est pas nécessaire d'inclure les parkings. Un essai d'interdire les stationnements la nuit, pour dissuader l'occupation des parkings publics, est en cours.

Le SCOT avait amorcé une idée, avec la création d'un partenariat public privé pour la construction des lits touristiques, de façon à conserver leur caractère marchand.

→ Réponse : aujourd'hui, les personnes investissent dans les résidences de tourisme pour un intérêt fiscal (6, 9 ou 12 ans). Après ce délai, il y a effectivement beaucoup de reventes.

Il est compliqué de demander à un aménageur  de mettre en place des baux au-delà de 25 ans.

La commune a commandé une mission à AGATE (Agence Alpine des Territoires) pour évaluer la faisabilité de la création d'une foncière de type SEM (Société d'Economie Mixte) qui pourrait gérer ce type de projet. Où en est-ce ? 

### **Chalets d'alpage**

Quelles sont les règles applicables aux chalets d'alpage et aux ruines ?

→ Réponse : la loi montagne s'applique. La rénovation des chalets d'alpage est soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La reconstruction des ruines est possible lorsqu'il reste l'essentiel des murs porteurs, qui permet d'en reconstituer le volume.

Peut-on habiter les chalets d'alpage à l'année ?

→ Réponse : depuis 2016, dans les secteurs non desservis par une voie utilisable en hiver, l'autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans la mise en place d'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale. Il est possible que certains bâtiments ne soient pas concernés par cette mesure si l'autorisation est antérieure à 2016, car les Maires de l'époque n'avaient pas connaissance de cette possibilité d'instaurer la servitude.

Dans le Parc National de la Vanoise y aura-t-il toujours des règles spécifiques pour les chalets d'alpage ?

→ Réponse : oui, l'avis du PNV demeure, indépendamment du PLU. A noter que le PNV siège à la CDNPS et peut donc rappeler les règles particulières qui s'appliquent en cœur de parc.

## **Ressource en eau**

La ressource en eau potable devra-t-elle être prise en compte ?

→ Réponse : oui, bien sûr.

Dans le cas de Val-Cenis, la neige de culture est fabriquée à partir de l'eau du barrage du Mont-Cenis et du plan d'eau de Termignon. Cette production est donc indépendante de l'alimentation en eau potable.

## **SUITE DE LA PROCEDURE**

Réunion publique à Bramans le 14 décembre 2023 à 18h30, sur le même sujet.

Voir le diaporama.

Fait à Albertville, le 08 décembre 2023

Gabrielle MOLLIER  
Agence ROSSI

Vu, Monsieur Jacques ARNOUX  
Maire de Val-Cenis