

PLAN LOCAL D'URBANISME



2-P.A.D.D.

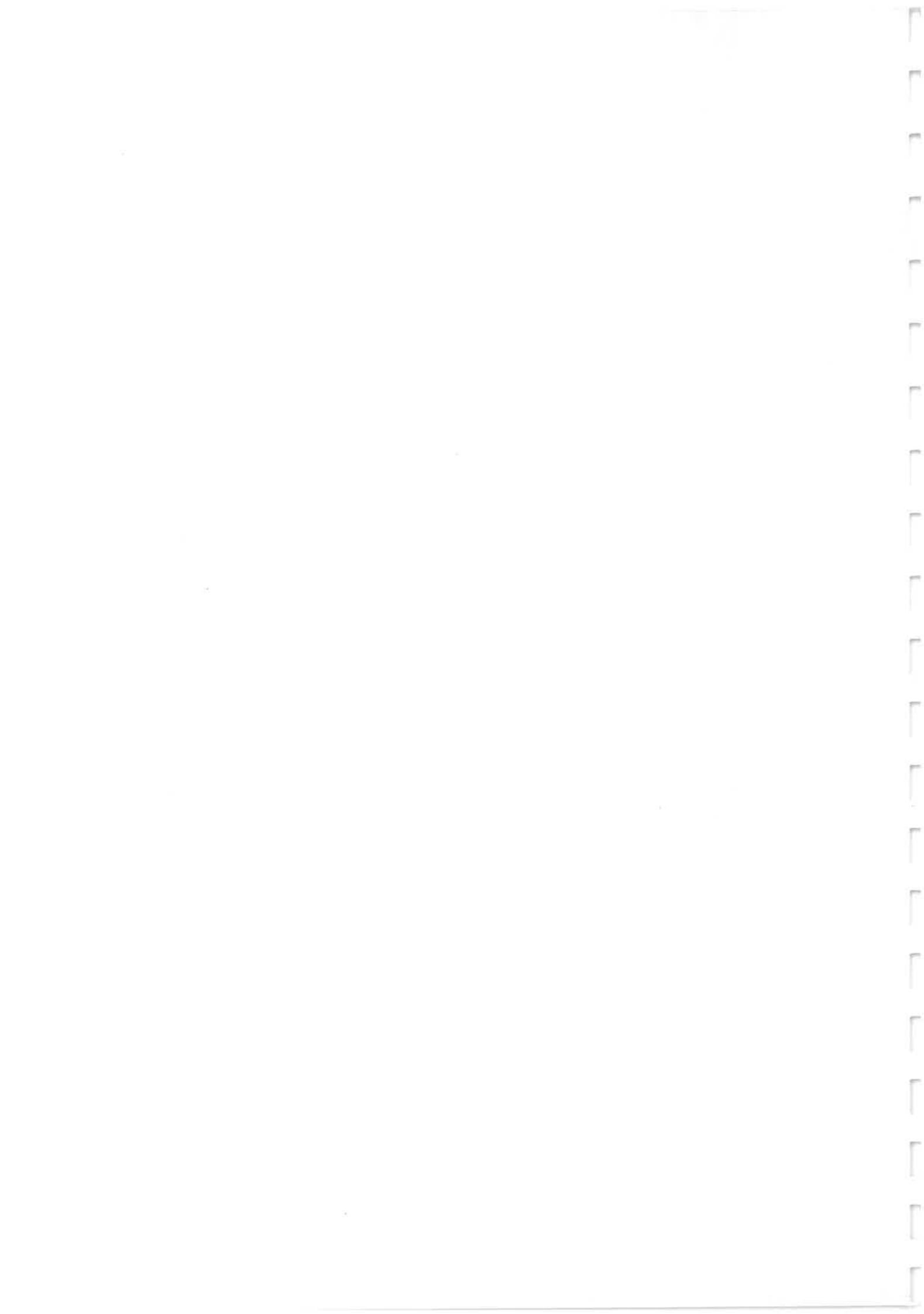


**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



projet arrêté le:
24 août 2005

projet approuvé le:
28 juin 2006



Objectifs généraux

Maintenir le lien social

- Maintenir la population à son niveau actuel et accompagner l'arrivée de population liée aux grands travaux.
- Sauvegarder le centre des quartiers et de la commune.
- Relancer et diversifier l'offre de logement pour s'adapter à la demande en habitat permanent et à celle des saisonniers.
- Favoriser la reconquête des logements vacants.
- Compléter les services publics (transport en commun, liaison piétonne, ...).

Développer l'activité économique

- Renforcer l'armature commerciale de proximité.
- Avoir des moyens fonciers afin d'attirer des activités économiques hors commerce (PME, artisanat, ...).

Respecter les équilibres écologiques.

- Intégrer la dimension paysagère et environnementale dans les choix d'aménagement avec une réglementation adaptée à la création ou au maintien d'une «trame verte».
- Prendre en compte les risques naturels dans les aménagements par l'adaptation des possibilités d'urbanisation.
- Prendre en compte le schéma d'assainissement avec notamment la prise en compte des servitudes existantes (protection de la ressource).

Maîtriser les procédures et anticiper l'évolution pour la station touristique

- Finir l'urbanisation résiduelle de l'ancienne ZAC du Charmaix.
- Envisager l'extension de la station actuelle.
- Restructurer le domaine skiable.
- Offrir des possibilités de logements permanents à la station.
- Renforcer les équipements publics d'animation.

Apporter une qualité urbaine

- Changer l'image de la ville par des orientations architecturales et la création d'espaces verts.
- Intégrer les contraintes liées aux stationnements dans les aménagements ou les réhabilitations.
- Préconiser une politique de requalification de certains îlots centraux.

■ Commune de Modane - ville : Projet général

La commune de Modane a connu des périodes fastes basées sur l'implantation d'activité (Douanes, Grands Travaux, casernes militaires). La contre partie est une fragilité liée à la disparition de ces éléments moteurs. Il en résulte des cycles où s'enchaînent diminution de l'activité, perte de population et difficulté de gestion et de prévision. La période traversée lors de la révision du PLU est un peu à la frontière. Elle est faste avec l'arrivée du chantier du Tunnel pour le TGV Lyon Turin. Elle est difficile avec la diminution de l'activité des Douanes suite aux accords Européens.

Conscient de cette fragilité, les orientations du PLU préconisent un urbanisme durable pour la commune essayant d'apporter à Modane des atouts pérennes. Il s'agit de constituer un socle permettant à Modane de stabiliser la population permanente, d'attirer des commerces et des activités économiques et de rendre à Modane son rôle de porte de la Haute Maurienne et porte de la France vis à vis de l'Italie. Cette politique s'axe à la fois sur l'ouverture de terrains à l'urbanisation et une reconquête de la ville sur elle même.

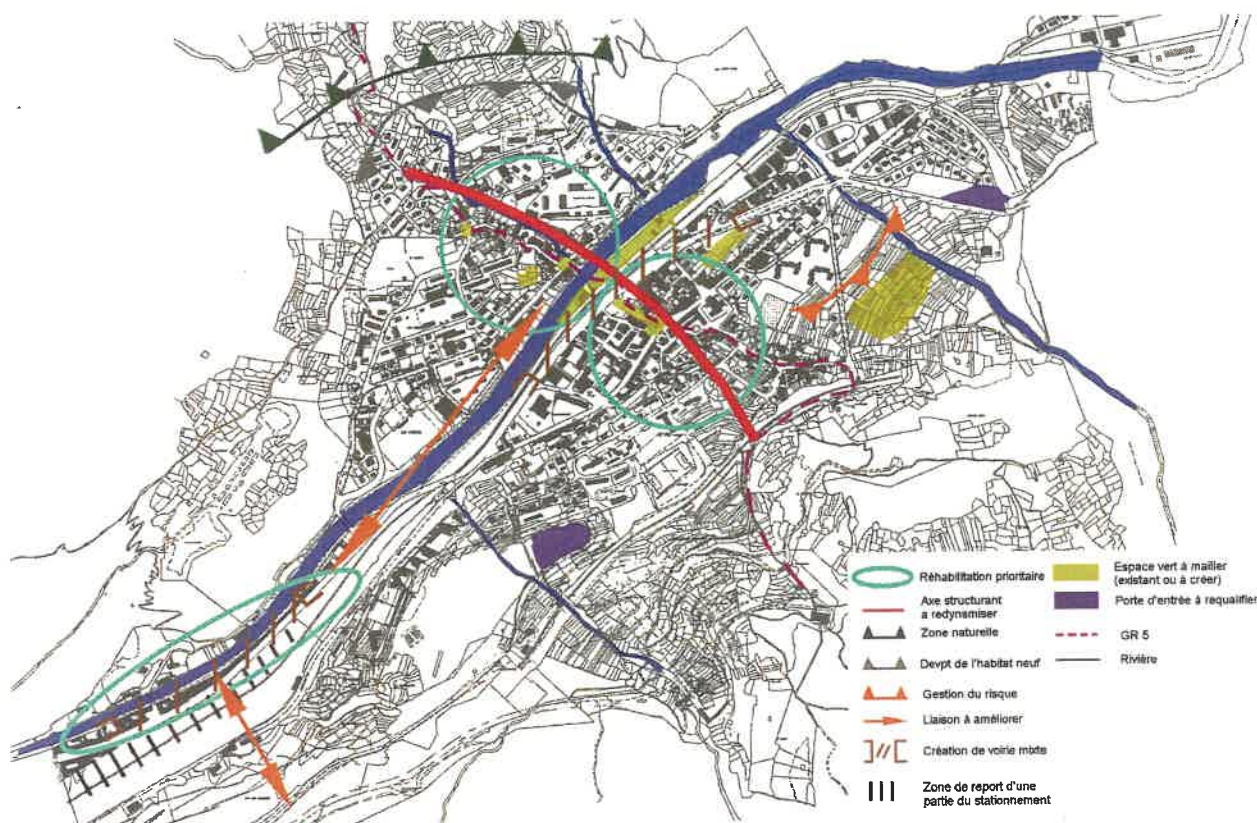
Elle s'appuie sur :

1- Une politique de réhabilitation et de valorisation :

- redynamisation de l'axe historique de la commune par des actions de requalification et de valorisation de certains îlots.
- L'amélioration du fonctionnement de l'axe du quartier de la gare.
- La valorisation des jardins ouvriers existants qui offrent un environnement de qualité.
- La promotion des modes doux de déplacements interquartiers et en connexion avec les espaces naturels protégés environnants.

2- Une politique de développement :

- Une offre de logement en maison individuelle ou d'habitat alternatif correspondant aux demandes actuelles.
- L'ouverture de terrains dédiés à l'activités économiques.



■ Commune de Modane - Station : Projet général

Depuis deux années, la reprise du marché des résidences de tourisme en Maurienne permet d'envisager l'avenir de Valfréjus sous un angle plus optimiste que la simple gestion courante d'équipements vieillissants. Aujourd'hui la station est en cours d'achèvement mais de nombreuses demandes de maison individuelles arrivent à la Mairie.

Le projet d'urbanisme concernant la station repose sur deux objectifs principaux :

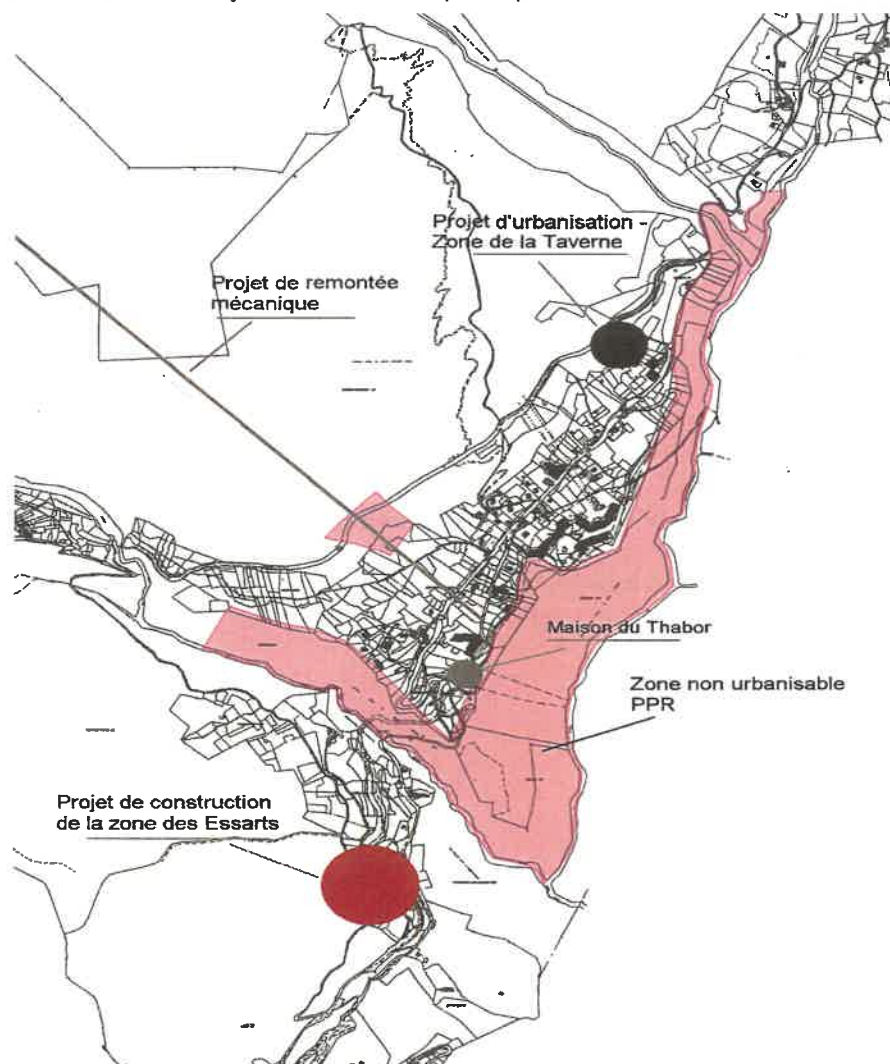
- Finir l'urbanisation centrale de la station par l'aménagement des dents creuses.
- Accompagner les demandes de résidences principales en périphérie directe de la station.

Pour l'amélioration du domaine skiable, il est nécessaire de corriger certaines imperfections du réseau des pistes et de fiabiliser le réseau de remontées mécaniques.

Le projet concerne :

- L'amélioration générale des pistes et notamment la qualité de l'enneigement de celles les plus défavorisées en raison du vent, de l'altitude ou d'un profil inadapté.
- Des installations propices à l'amélioration de la neige de culture.

Evolution de la station de Valfréjus : Schéma de principe



Maintenir le lien social

Traduction des objectifs dans le PLU

Les objectifs fixés par la commune :

- Maintenir la population au minimum à son niveau actuel.
- Répondre aux attentes nouvelles en matière d'habitat, en diversifiant l'offre de logement à l'échelle de la commune.
- Répondre aux besoins en matière de logement des travailleurs saisonniers en stations.

Les objectifs transversaux au thème fixés par la commune :

- Apporter une qualité urbaine.

■ Coupler offre de logement et qualité de vie

Les besoins de terrain dédié à l'habitat sont estimés à 14 hectares.

L'objectif de la collectivité est d'engager une politique visant à un maintien de la population en intégrant dans les nouvelles opérations d'aménagement une diversité : accession et location, habitat pour la population permanente et pour les travailleurs saisonniers. La Commune de Modane souffre également d'une image négative. Pour pallier cette situation, le cadre de vie est placé au centre de la réflexion sur le maintien des populations.

La qualité de vie dépend de trois critères décroissant avec :

- En premier, **la qualité de l'espace intime du logement**.
- En second, **le rapport entre ce logement et son environnement immédiat**.
- En troisième, **l'univers social** qui s'impose comme une des composantes de cette qualité.

(Source : Agence d'Urbanisme de Lyon)

■ Diversifier l'offre de logements

Cela passe par la mise progressive sur le marché d'une offre en logements et en terrains à bâtir variée, et accessible, assortie de garanties permettant de pérenniser les résidences principales. L'offre inclura des terrains à bâtir sous forme de lotissements communaux ou d'opérations sous maîtrise d'ouvrage publique et privée, **mais aussi des aides à la réhabilitation des logements vétustes**. Elle se répartira sur tout le territoire communal. **La Commune de Modane fait face à une demande de logement en maison individuelle**. Sa capacité à répondre à cette demande déterminera en partie le maintien de la population résidente. Rappelons que la Commune a perdu 582 habitants entre 1990 et 1999.

Développer l'activité économique

Traduction des objectifs dans le PLU

Les objectifs fixés par la commune

- Dédier des zones à l'activité économique.
- Améliorer l'attractivité de la Commune de Modane.

Les objectifs transversaux au thème fixés par la commune :

- Respecter les équilibres écologiques par une adéquation entre aménagement et gestion des risques.
- Apporter une qualité urbaine et permettre à Modane de jouer son rôle de porte de la Haute Maurienne.

■ **Permettre un développement économique**

Afin de répondre à l'absence de foncier pour l'activité économique plusieurs zones sont dédiées au développement d'activités.

La consommation de terrain pour l'activité économique a été de 10.5 hectares sur 10 années. **Les besoins en réserve foncière pour l'économie ont été estimés à 11 hectares.** Un certain nombre de projet (laboratoire souterrain, mise en place du chantier TGV,) laisse présager un potentiel de développement. De plus, la commune se doit de pouvoir proposer des terrains à d'éventuelles entreprises afin d'asseoir un véritable développement économique.

Pour laisser une chance à cette volonté de dynamique dans les centre urbain, les nouvelles implantations commerciales en périphérie du centre-ville doivent être limitées afin de ne pas être contradictoire avec l'objectif de redynamisation du centre ancien de Modane.

■ **Utiliser la dynamique économique pour modifier l'image de Modane**

Bon nombre des zones dédiées à l'activité économique se trouvent aux portes de la commune. Lors des aménagements, des compositions favorables à la création d'un cadre de qualité devront être imaginées. Il s'agit de permettre à Modane de tenir son rôle de porte de la Haute Maurienne.

Apporter une qualité urbaine

Les objectifs fixés par la commune :

- Changer l'image de la ville par des orientations architecturales et la création d'espaces verts.
- Intégrer les contraintes liées aux stationnements dans les aménagements ou les réhabilitations.
- Apporter à Modane et à la station de Valfréjus un environnement de qualité (espaces verts, modes doux de déplacement).

■ Améliorer la qualité de vie et réaliser un urbanisme de proximité

La qualité de l'aménagement doit être perçue comme un moyen de conserver les populations mais également comme une opportunité à l'amélioration de l'image de la Commune. C'est pourquoi il sera **préconisé la réalisation ou la préservation, notamment en centre ville et le long de l'axe historique , de jardin de poche** un peu à l'image des jardins ouvriers existant qui apportent aujourd'hui une vraie qualité à la Commune.

La commune de Modane renferme des espaces importants d'un point de vu paysager et social. Leur maintien et leur maillage est un objectif fixé par la commune. Ces espaces serviront de base à la mise en place de circulation piétonne en lien avec les chemins de randonnée traversant la commune. Ils seront une vitrine au service de l'image de la commune.

L'objectif est d'aérer le tissu urbain dégradé et d'apporter aux populations des zones de détente et de cheminements piétons. Rappelons qu'avant l'ère industrielle, Modane s'organisait autour de maisons imbriquées, ponctuées de jardins sur les parcelles plus petites.

La notion de jardin de poche renvoie à des aménagements légers utilisant la végétation existante le cas échéant ou à la réalisation d'espace public de faible surface.

■ Poursuivre les efforts de réhabilitation

Depuis plusieurs années une politique de traitement de façade ou de création d'espace public à été mise en place sur la commune de Modane.

Ces efforts seront poursuivi notamment avec une réflexion sur le traitement des stationnements au niveau du quartier de la gare (Hangar Jorio) conformément aux études en cours de réalisation à la demande de la Commune.

Certains îlots du centre du vieux Modane seront traités afin qu'ils tiennent leur rôle notamment pour l'axe historique.

Il s'agira :

- soit de redynamiser des secteurs aujourd'hui délaissés par la destruction des maisons les plus vétustes et la création d'espaces ouverts,
- soit d'inciter une requalification de l'habitat vu l'intérêt du patrimoine bâti.

Seront réhabilités en priorité les quartiers du pont de Loutraz, le quartier de la rue Saint Anne (destruction de la maison Damevin), celui de la Rue du Rateau (lancement d'une OPAH) et le quartier des casernes de Loutraz.

A plus long terme une réflexion sera portée sur les logements OPAC aujourd'hui vacants.

Maîtriser les procédures et anticiper l'évolution pour la station touristique

Les objectifs fixés par la commune :

- Finir l'urbanisation résiduelle de la ZAC des Charmaix.
- Envisager l'extension de la station actuelle.
- Restructurer le domaine skiable.
- Offrir des logements permanents à la station.
- Renforcer les équipements publics d'animation.

Les objectifs transversaux au thème fixés par la commune :

- Respecter les équilibres écologiques par une adéquation entre aménagement et gestion des risques.
- Apporter à Modane et à la station de Valfréjus un environnement de qualité (espaces verts, modes doux de déplacement).

■ Accompagner l'achèvement de la station

La clôture de la ZAC doit s'accompagner d'une intégration de la zone dans le PLU ainsi que d'une prise en compte des résidus d'urbanisation possible. L'achèvement de la ZAC amène également une prise de position sur l'avenir de la station d'un point de vue de son développement. Des projets d'extension seront proposés

La commune considérera l'urbanisation de la station comme globalement achevée.

Physiquement, les possibilités d'urbanisation sont résiduelles sur le secteur de Valfréjus.

Administrativement la ZAC du Charmaix est achevée.

Toutefois, des opérations restent possibles (dents creuses, zone de la Taverne) dans le respect de certaines conditions. A noter que la commune de Modane est sollicitée par des promoteurs afin de réaliser des opérations sur Valfréjus.

- Sur de l'urbanisation existante, des opérations peuvent être autorisées si elles sont liées à l'amélioration d'un produit existant, par exemple rénovation, amélioration, extension de constructions, ou bien la création de nouveaux services, d'animations ou de lits de service ...
- Dans le cas de création d'urbanisation nouvelles, elle peuvent être possibles si elles présentent un intérêt touristique fort pour la station, il s'agit par exemple de lits hôteliers ou de lits marchands en adéquation avec le type de clientèle pratiquant la station (clientèle familiale désireuse de surfaces importantes).

■ Offrir une qualité de service et de fonctionnement

Dans un souci de pérennisation de la station un travail sur la qualité de service est indispensable. Il sera concrétisé par trois actions principales :

- **Conforter les équipements public** par la création de la **Maison du Thabor** qui apportera à la station un lieu d'animation été/hiver aujourd'hui manquant.
- **Sécuriser le domaine skiable** par la réalisation d'une nouvelle remontée mécanique et **améliorer le système de production de neige de culture**. La station de Valvréjus est confrontée à la problématique des conditions d'enneigement. Afin d'assurer l'enneigement des retours stations à l'égal des stations avoisinantes, le parc de neige de culture se doit d'être amélioré. pour cela, la réalisation d'une retenue collinaire est indispensable. Le site retenu est celui du plateau d'arrondaz.
- **Améliorer les conditions de stationnement** aujourd'hui insuffisantes notamment durant la saison d'hiver.

En second point, la station de Valfrejus s'organise autour de zones construites et de zones de respirations. Cet équilibre offre une lisibilité de l'ensemble. **Une réflexion sur l'aménagement des zones non construites** devrait permettre d'**apporter une qualité de fonctionnement** (déplacement piéton, qualité du paysage, ...) de plus en plus revendiquée par les populations touristiques.

■ Anticiper l'évolution de la station touristique

La commune reçoit régulièrement des demandes de logement de la part de la population résidente. Ces demandes traduisent les problèmes que rencontrent les professionnels pour se loger ou construire a proximité de Valvréjus. L'ouverture de zone constructible est indispensable au bon fonctionnement de la station. Pour l'évolution à court terme, un projet sera étudié au niveau de la zone des Essarts.

A plus long terme, la commune perçoit le site de plan Monin comme une zone d'extension possible de la station de Valvréjus.