



Déclaration de Projet

entraînant mise en compatibilité du

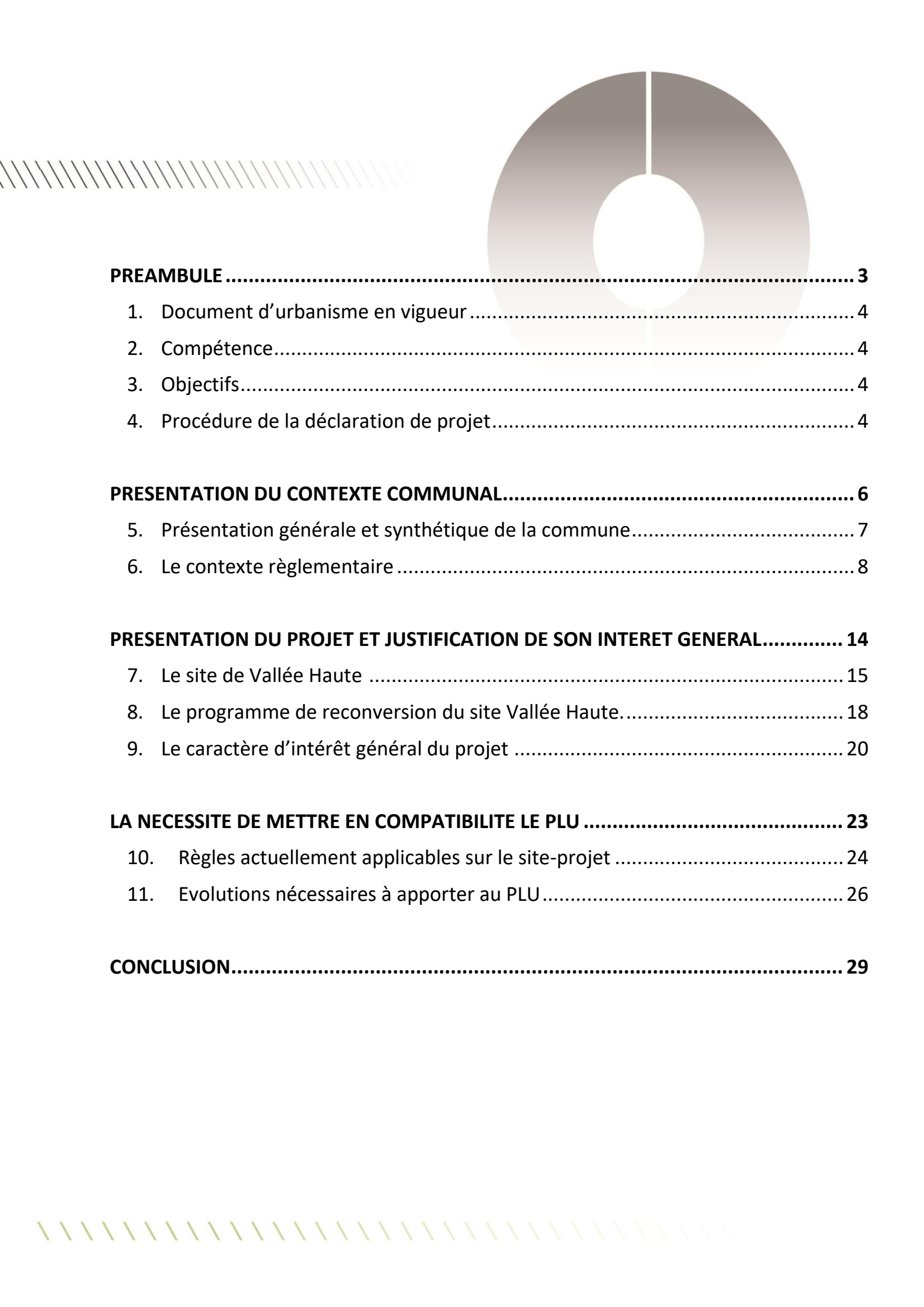
Plan Local d'Urbanisme

de Bourg Saint Maurice

Notice :

- De présentation de l'intérêt général
- De mise en compatibilité du PLU

N° 19034 / Juin 2019



PREAMBULE	3
1. Document d'urbanisme en vigueur	4
2. Compétence.....	4
3. Objectifs.....	4
4. Procédure de la déclaration de projet.....	4
 PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL.....	6
5. Présentation générale et synthétique de la commune.....	7
6. Le contexte réglementaire	8
 PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL.....	14
7. Le site de Vallée Haute	15
8. Le programme de reconversion du site Vallée Haute.....	18
9. Le caractère d'intérêt général du projet	20
 LA NECESSITE DE METTRE EN COMPATIBILITE LE PLU	23
10. Règles actuellement applicables sur le site-projet	24
11. Evolutions nécessaires à apporter au PLU.....	26
 CONCLUSION.....	29



PREAMBULE



1. Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Bourg Saint Maurice est couverte par un PLU approuvé le 13 mars 2014. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions mineures (révision allégée, modifications, modifications simplifiées) dont la dernière a été approuvée en décembre 2017.

2. Compétence

La compétence urbanisme est détenue par la commune de Bourg Saint Maurice.

3. Objectifs

Cette procédure a pour objectif de permettre la réalisation du projet d'habitat envisagé sur le secteur de Vallée Haute par la mise en cohérence des pièces du PLU entre elles.

Compte tenu des orientations du PADD qui visent à compenser a minima le nombre d'habitants perdu par le départ du 7^{ème} BCA et à reconvertir le tènement de l'ancien centre de vacances du Renouveau, il s'agit de mettre en cohérence les dispositions du règlement écrit du PLU applicables à la zone UfT, de façon à autoriser sans ambiguïté les constructions à destination d'habitation principale dans cette zone.

4. Procédure de la déclaration de projet

En application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme* ».

La procédure de déclaration de projet est menée, notamment au titre des articles L. 153-54 à L. 153-59.

L'article L. 153-54 dispose que, « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

En application de l'article R. 153-15 du code de l'urbanisme, le maire est chargé de mener la procédure de mise en compatibilité.

Cette procédure nécessite de respecter les étapes suivantes :

- 1- saisine de l'autorité environnementale pour déterminer, après un examen au cas par cas, si une évaluation environnementale s'impose ;
- 2- réunion d'examen conjoint du projet avec l'Etat, la commune, et les personnes publiques associées ;
- 3- enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, le maire étant compétent pour soumettre le projet à enquête publique ;
- 4- approbation de la déclaration de projet par délibération du conseil municipal.



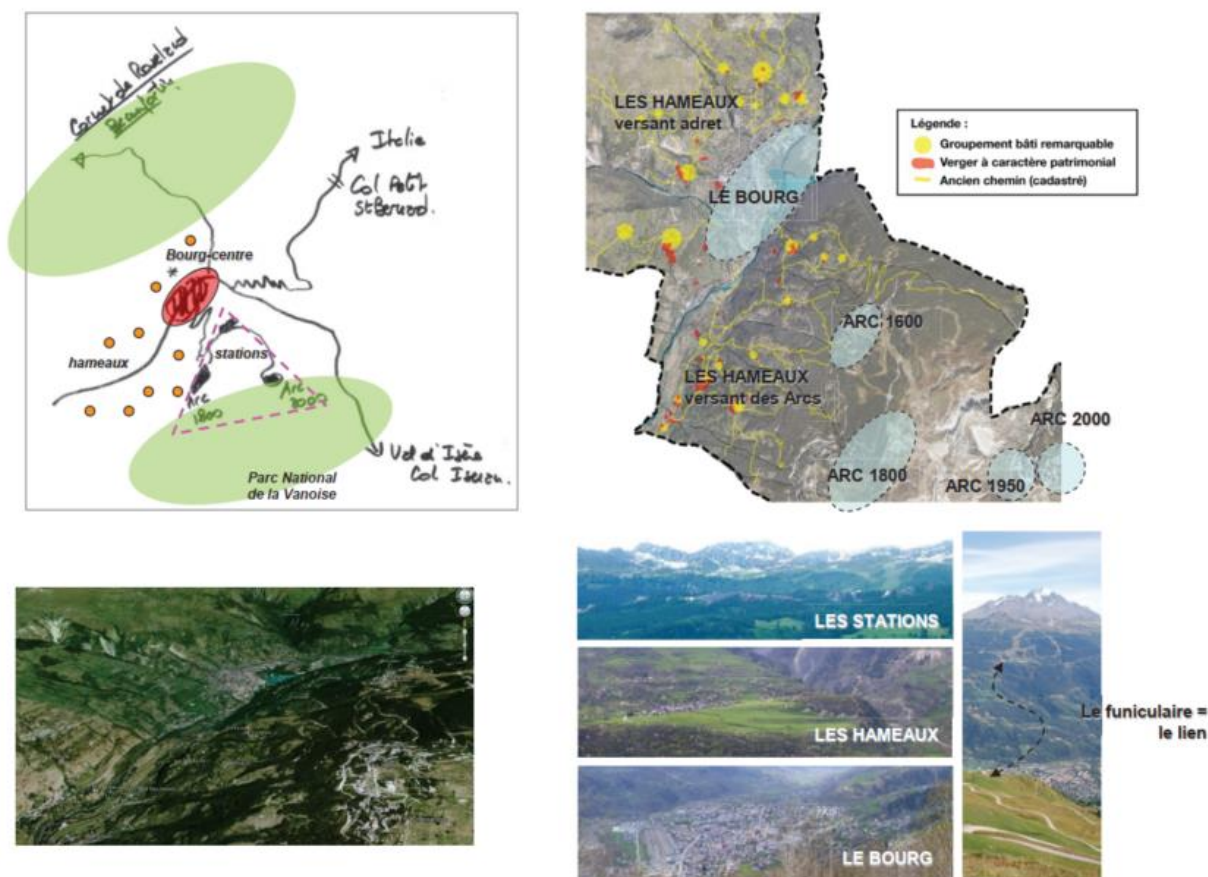
PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL



5. Présentation générale et synthétique de la commune

Bourg-Saint-Maurice, capitale de la Haute-Tarentaise, compte 7741 habitants permanents et environ 40 000 lits touristiques répartis entre le chef-lieu et les 4 stations des Arcs.

La Commune de Bourg Saint Maurice s'inscrit dans le périmètre du SCOT Tarentaise Vanoise, qui abrite plus de 45 000 habitants et demeure la principale polarité du territoire. Le document de SCOT a été approuvé le 14 décembre 2017. La commune de Bourg Saint Maurice se situe au sein de la Communauté de Communes de la Haute Tarentaise et en constitue la ville centre.



Bourg Saint Maurice, « capitale de la Haute-Tarentaise », est au plan paysager une « carte postale » emblématique de la montagne contemporaine. S'y trouvent associées les composantes d'une modernité affichée et la richesse d'un patrimoine culturel et historique remarquablement préservé.

Le développement économique original de la commune explique cette association qui se traduit par la juxtaposition étonnante, de paysages au caractère urbain très affirmé à ceux d'une ruralité traditionnelle fortement identitaire, indissociable du fromage de Beaufort et de l'authenticité d'une culture montagnarde qui défie le temps. Des immeubles des Arcs, devenus patrimoine du XXe siècle, à la majesté des alpages de la Ville des Glaciers ou des Chapieux, dominés par la haute montagne, des vergers centenaires serrés autour des villages d'Hauteville-Gondon, en passant par les ruelles de ses nombreux hameaux avec leurs édifices baroques réputés, la commune de Bourg-St-Maurice est riche de cette diversité paysagère qui aujourd'hui paraît

constituer un atout aussi précieux qu'exceptionnel pour conforter un projet de développement durable original.

Un quadruple contexte caractérise la commune :

- **une ville à la montagne** desservie par le train,
- **plus de 28 villages et hameaux** de très grande qualité (patrimoine, architecture, paysage),
- **des stations touristiques internationales** de très grande qualité urbaine et architecturale, **avec près de 40 000 lits touristiques**,
- **un environnement naturel remarquable** avec des enjeux très importants et une dualité à gérer entre la fréquentation touristique et la préservation d'une activité agricole et de sites naturels.

La commune doit gérer à la fois un fonctionnement au quotidien pour la vie locale (déplacements, économie, logements, équipements, fonciers...) et une attractivité touristique pendulaire d'hiver et d'été (hébergements, accueil, déplacements...).

La commune possède un territoire très attractif grâce à un contexte urbain, touristique et naturel exceptionnel, positionné au cœur de la Tarentaise. L'intérêt de la commune se situe également au niveau de sa structure urbaine, composée d'un patrimoine bâti remarquable, mais qui pose aujourd'hui la question de l'amélioration de son fonctionnement notamment au niveau du centre-ville (circulations, stationnement, reconversion urbaine, besoins en logements, espaces publics, gestion des hébergements touristiques...).

Dans un contexte d'évolution rapide et de contraintes constatées en termes de fonctionnement (circulations, liaisons, espaces publics, dynamisme économique...), la commune souhaite favoriser un aménagement de son territoire et un développement soucieux de l'environnement, économisant l'espace, en proposant des formes urbaines garantissant une lisibilité des espaces et de liens entre eux, respectant le patrimoine bâti et naturel et intégrant une démarche environnementale. Le départ du 7^{ième} BCA a eu de lourds impacts sur le dynamisme communal et génère aujourd'hui un besoin de réfléchir la ville autrement.

Consciente de cet état de fait, la commune a souhaité en complément du projet de réhabilitation du quartier Bulle, permettre la reconversion du site de Vallée Haute en projet d'habitat au sein de son document d'urbanisme et ainsi redynamiser son centre bourg. Ce développement est important dans la mise en œuvre des orientations du PADD, c'est pourquoi la présente déclaration de projet vise à mettre en cohérence les documents du PLU et permettre le projet de reconversion du site de Vallée Haute.

6. Le contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Bourg Saint Maurice est couverte par un PLU, approuvé le 13 mars 2014.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions mineures (révision allégée, modifications, modifications simplifiées) dont la dernière a été approuvée en décembre 2017.

Le projet d'habitat sur le secteur de Vallée Haute est compatible avec le PLU actuellement en vigueur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) permet de répondre aux questions et besoins soulevés dans le diagnostic et présente la vision prospective du territoire qui est déclinée dans les documents règlementaires du PLU approuvé en 2014.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est décliné en grandes orientations générales à l'ensemble du territoire communal et précise de manière sectorielle les orientations pour le bourg centre, les stations et les villages et hameaux.

Les objectifs généraux inscrits au PADD sont :

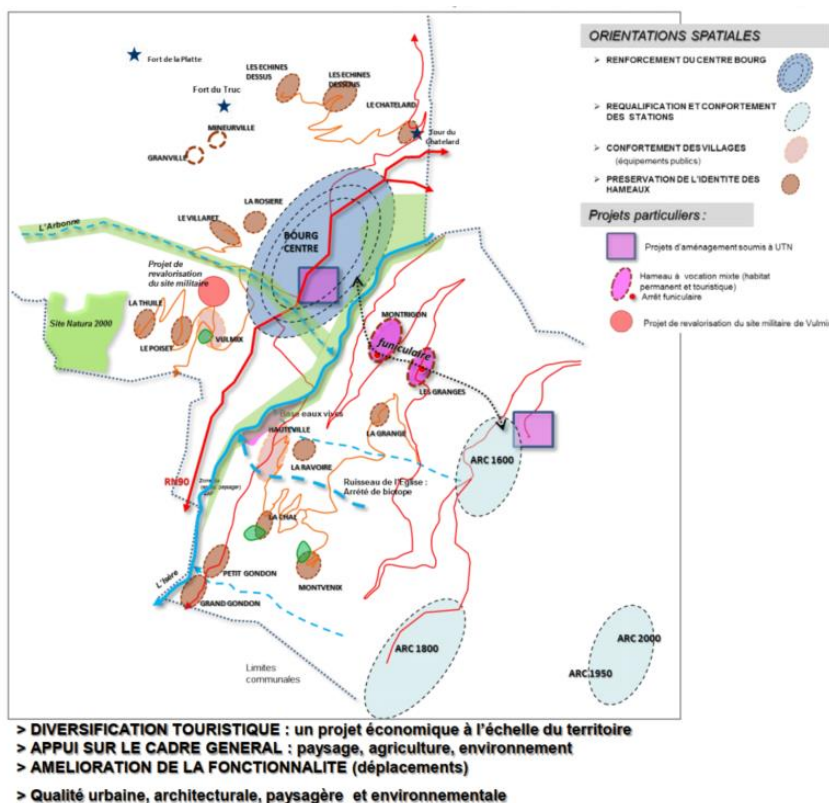
- Définir un projet cohérent et global, prenant en compte toutes les composantes du territoire communal
- Un projet de développement local viable intégrant les trois piliers du Développement Durables : économique, social et environnemental en développant une politique globale à l'ensemble du territoire
 - o renforcer l'activité économique, notamment touristique, à l'année
 - o Développement cohérent en matière d'habitat permanent, à mettre en perspective de la baisse de population liée au départ du 7ème BCA
- Affirmer le rôle de centre urbain (pôle d'emploi, services, commerce, accès...), de capitale et de porte de la Haute Tarentaise via le réseau ferré
- Favoriser en priorité la reconversion du quartier des Alps, pour retrouver une dynamique : un projet majeur pour l'évolution de la commune
- Réaffirmer l'économie touristique de Bourg Saint Maurice, avec la complémentarité entre les stations (à conforter), la vallée/le centre bourg et les hameaux : favoriser l'émergence d'un tourisme de fond de vallée à l'année
- Un projet équilibré, respectueux du territoire en préservant son identité, son patrimoine, ses diversités et favorisant la qualité architecturale

LES ORIENTATIONS GENERALES

Définir des limites urbaines claires au sein desquelles est engagée une démarche de projet : principe d'une densification maîtrisée et encadrée, et accompagnée d'actions en faveur du cadre de vie (dans les espaces publics par exemple) dans les trois typologies de structures urbaines (ville/hameaux-villages/stations)

- recentrer le développement de l'urbanisation de la vallée sur le centre-bourg en renforçant son rôle → renouvellement urbain lié à la reconversion du quartier des Alps de 15 ha libérés en plein centre-ville
- les stations : amélioration/confortement de l'existant (favoriser les lits chauds) / restructuration / développement cohérent pour conforter l'équilibre économique (ARC 1600 notamment)
- permettre l'évolution des villages de Hauteville-Gondon et Vulmix, et modérer l'évolution des autres hameaux, en préservant leur identité et en favorisant leur densification dans le cadre d'opérations de réhabilitation

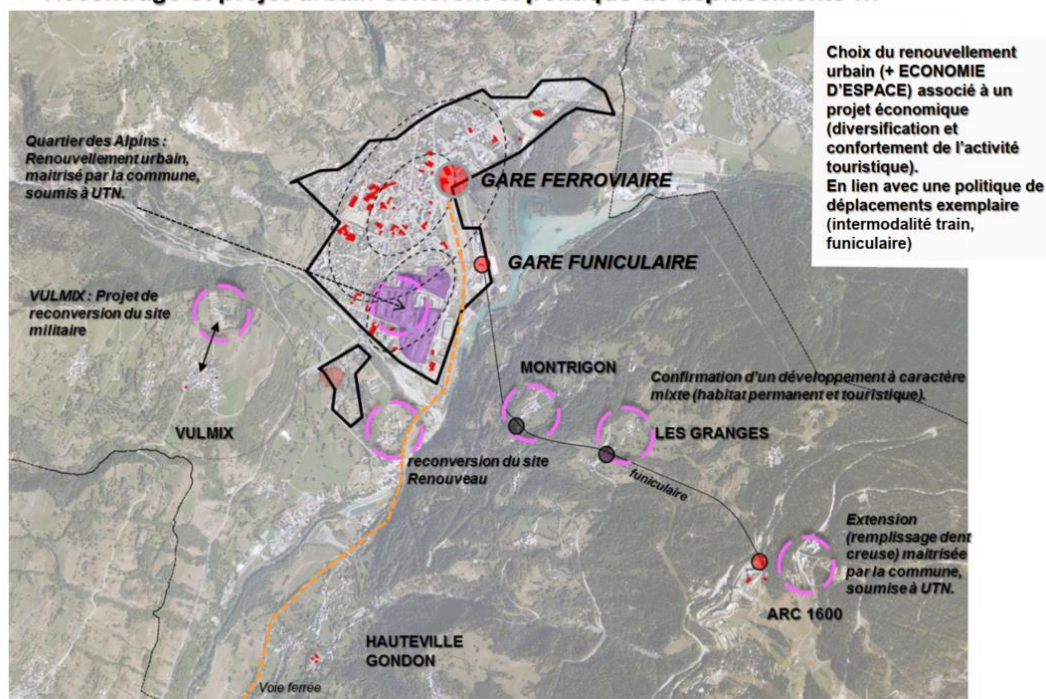
Un projet global équilibré intégrant ces trois composantes en terme de complémentarités.



Extrait du PADD approuvé le 13 mars 2014

Ces orientations sont complétées par des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

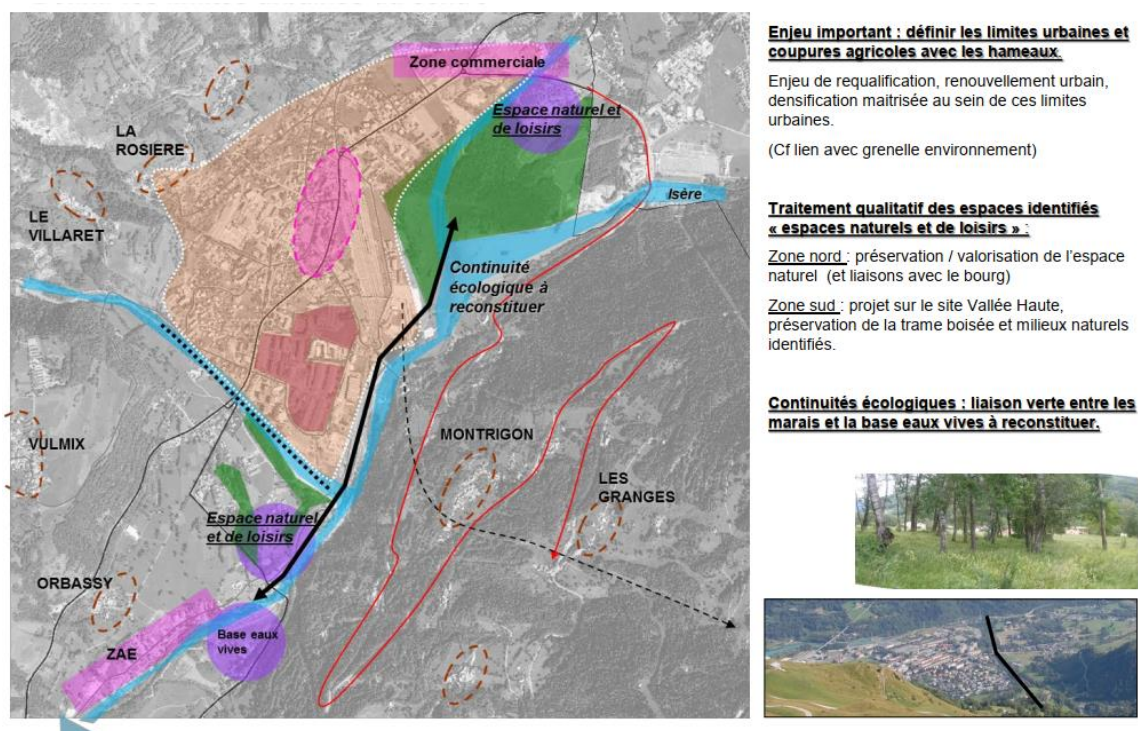
> Recentrage et projet urbain cohérent et politique de déplacements ...



Extrait du PADD approuvé le 13 mars 2014

En parallèle se déclinent les orientations sectorielles. Pour le secteur Bourg centre, plusieurs orientations sont détaillées dont :

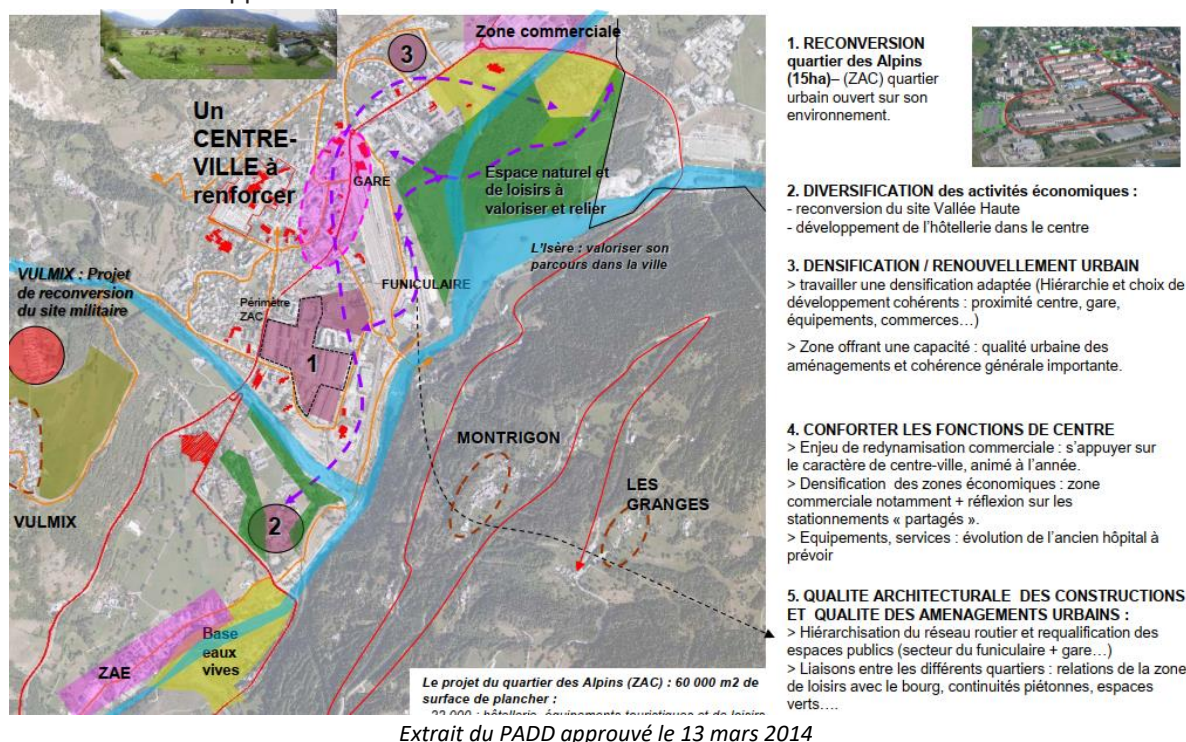
- Traitement qualitatif des espaces identifiés « espaces naturels et de loisirs » :
 - Zone sud : projet sur le site Vallée Haute, préservation de la trame boisée et milieux naturels identifiés.



Extrait du PADD approuvé le 13 mars 2014

- DIVERSIFICATION des activités économiques :

- Reconversion du site Vallée Haute
- Développement de l'hôtellerie dans le centre



Extrait du PADD approuvé le 13 mars 2014

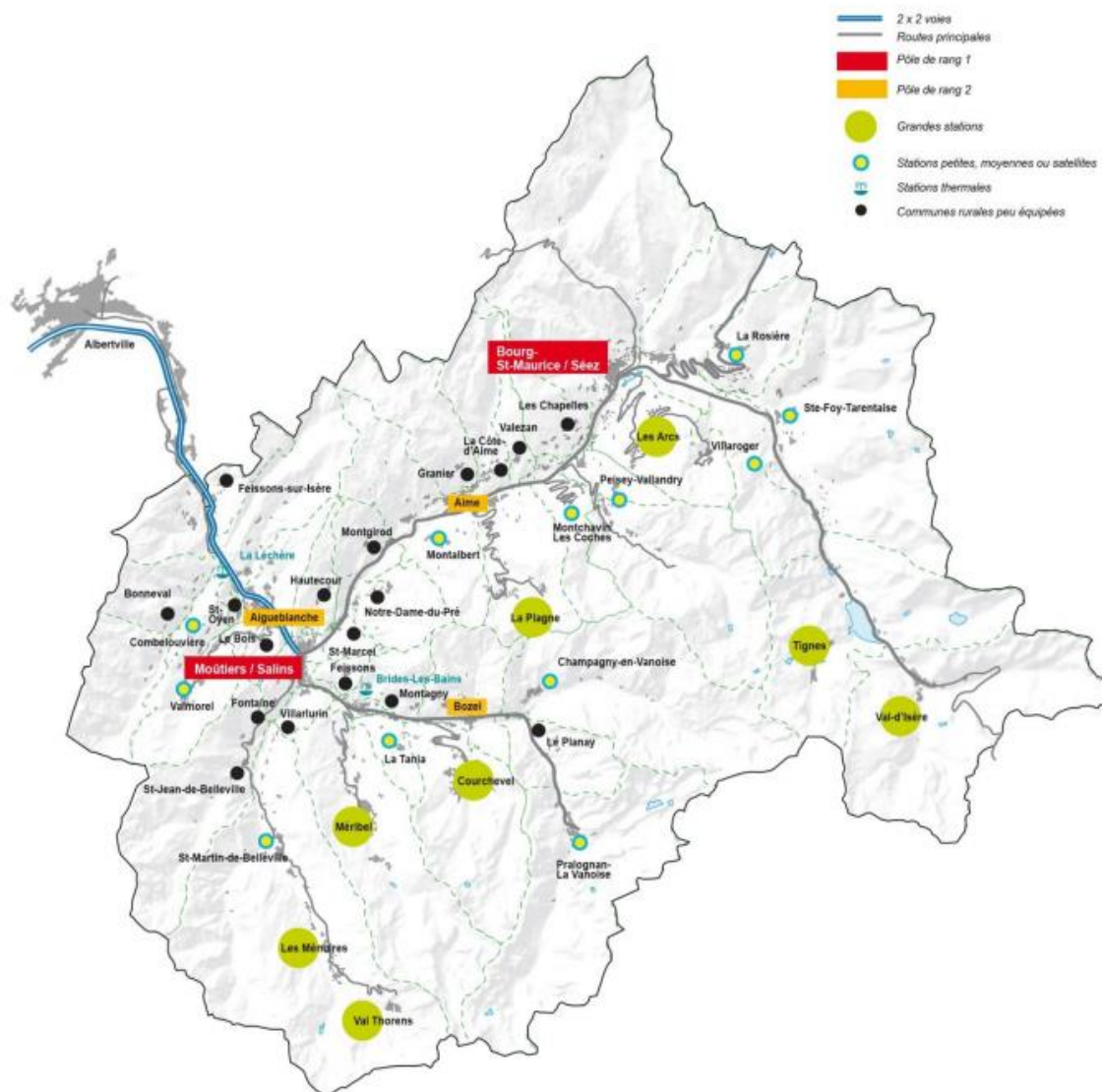
Le projet de reconversion du site de Vallée Haute est ainsi inscrit au PADD avec différents objectifs :

- Développement cohérent en matière d'habitat permanent, à mettre en perspective de la baisse de population liée au départ du 7ème BCA
- Gestion économe du foncier par la reconversion d'un site déjà urbanisé
- Assurer la reconversion de l'ancien centre du Renouveau
- Assurer le traitement qualitatif des espaces identifiés « espaces naturels et de loisirs »

En effet, l'urbanisation de ce secteur vise à participer à la création d'une nouvelle offre de logements connecté au quartier Bulle et à proximité immédiat du centre et des espaces de loisirs. Ce projet d'habitat sur le site de Vallée Haute/Le Renouveau revêt ainsi d'un caractère d'intérêt général dans le choix du tènement et dans la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

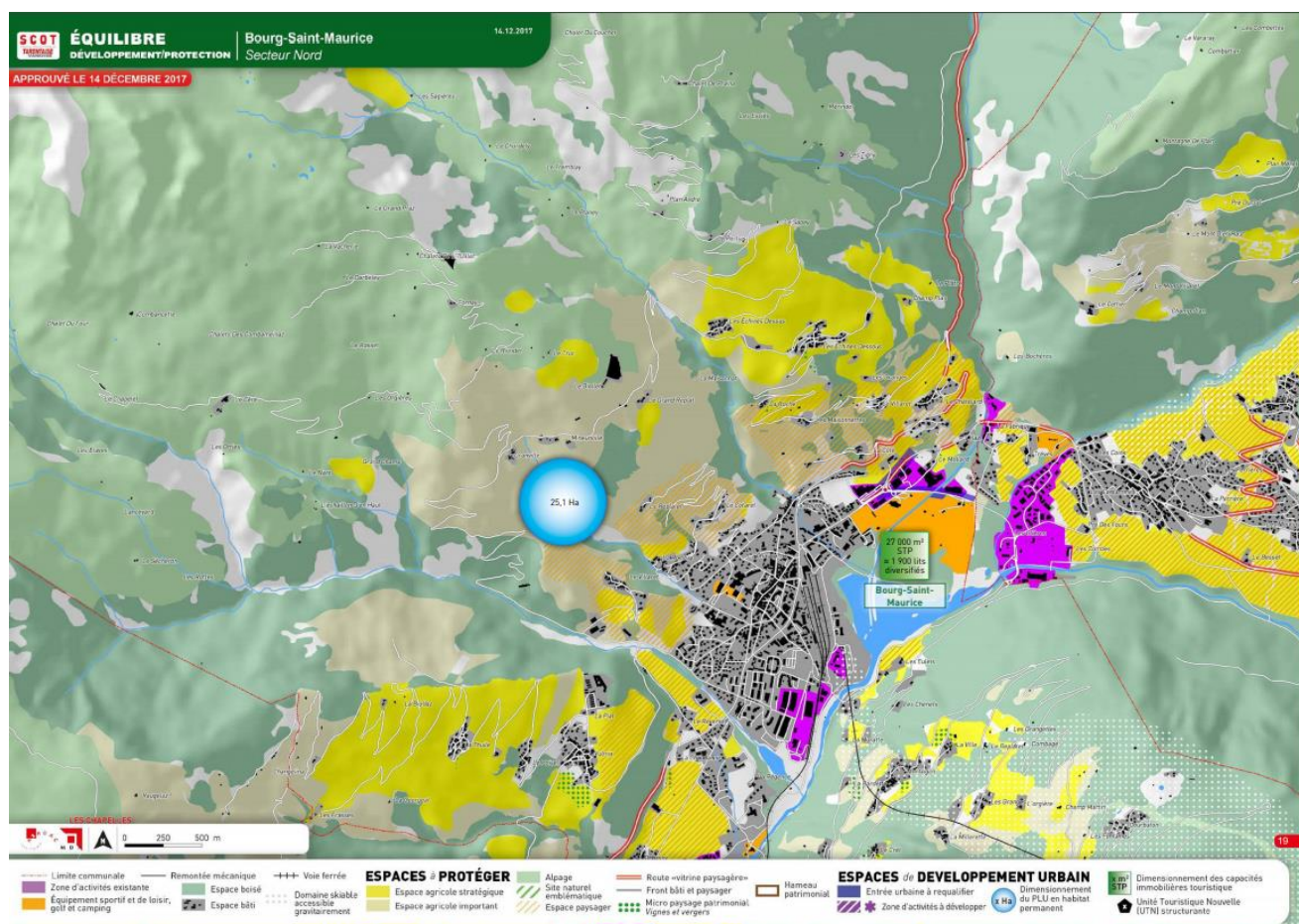
Le territoire communal est couvert par le SCoT Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017. Dans son PADD, le SCOT aspire à structurer le territoire pour valoriser ses interdépendances et complémentarités via la définition d'une armature territoriale. A ce titre, la commune de Bourg Saint Maurice est identifiée comme un pôle de rang 1. et joue un rôle de support des fonctions urbaines tant pour la vie locale que pour l'accueil touristique.



Extrait du PADD du SCOT approuvé le 14 décembre 2017

Parallèlement, l'axe 3 vise à prioriser le développement urbain en fonction de l'armature urbaine. Ainsi le PADD inscrit « Renforcer l'attractivité résidentielle de Moûtiers et de Bourg-Saint-Maurice ».

Ainsi, le projet d'habitat sur le secteur de Vallée Haute est compatible avec les orientations du SCOT. De plus, l'atlas cartographique du SCOT met en avant le caractère urbanisé du site actuel qui s'inscrit bien dans l'axe 4 du SCOT de favoriser la reconversion des espaces déjà urbanisés à travers une gestion économe du foncier.



La Loi Montagne

La commune de Bourg Saint Maurice est classée en zone de montagne. Elle est soumise, à ce titre, à une réglementation particulière, la Loi Montagne.

Le secteur est en zone urbanisée et compatible avec les prescriptions de la loi montagne.

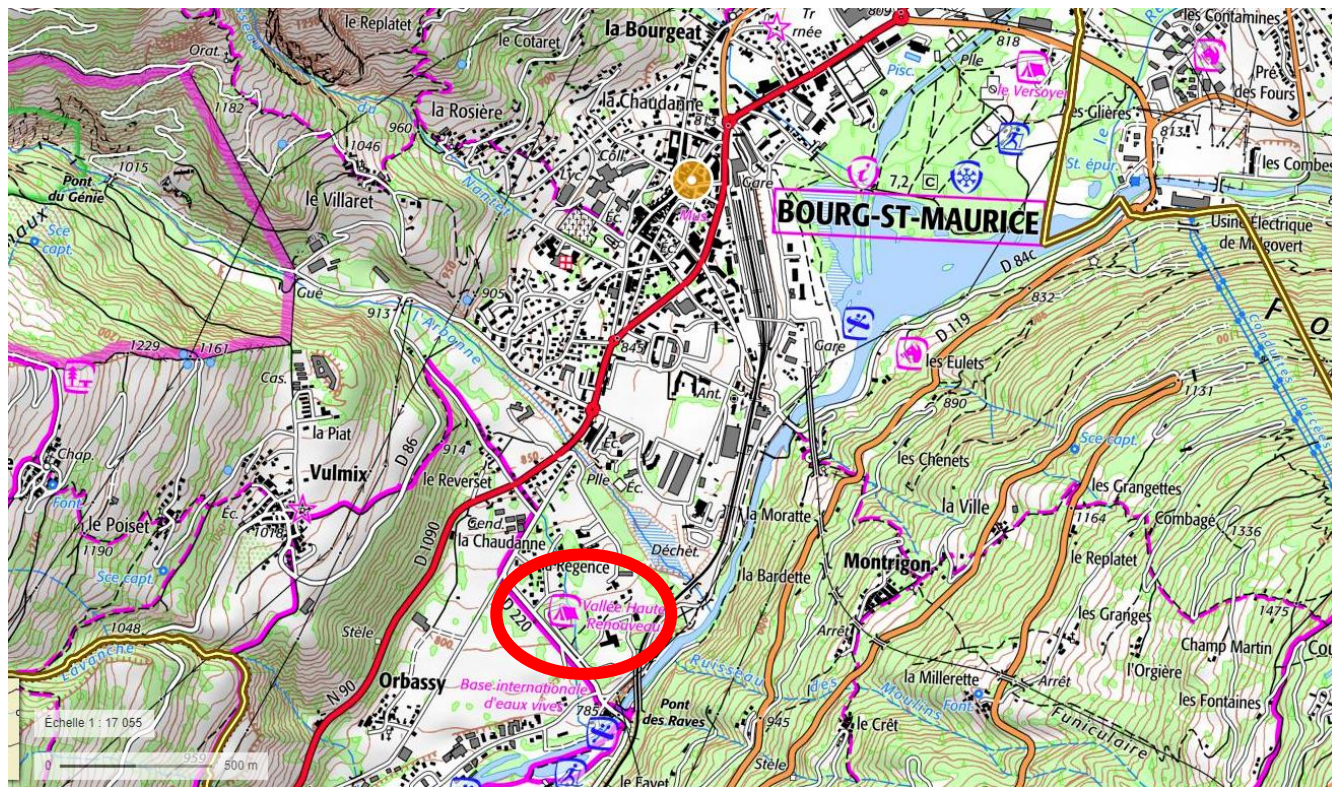


PRESENTATION DU PROJET ET
JUSTIFICATION DE SON
INTERET GENERAL



7. Le site de Vallée Haute

Le secteur s'inscrit en entrée sud de la commune de Bourg Saint Maurice, entre le quartier de la Régence, l'Isère et l'Arbonne.



Localisation sur la carte IGN



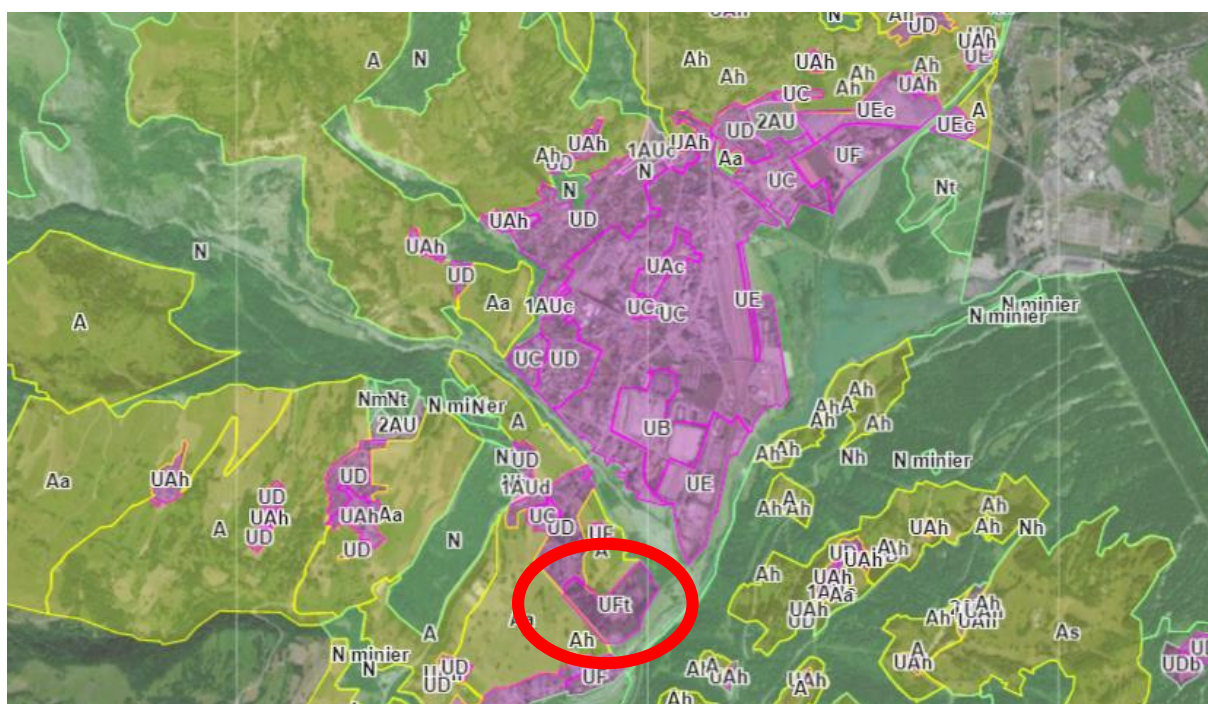


Secteur du Renouveau visible depuis l'espace public



Bâtiment du Renouveau

Le secteur justifiant la procédure de déclaration de projet porte sur la zone U Ft du PLU de Bourg Saint Maurice. Il porte sur un tènement foncier de 5,2 ha.



Extrait du plan de zonage



Délimitation de la zone UFT au PLU.

Le site se constitue dans sa partie amont d'un camping et dans sa partie aval d'une résidence de vacances. Cet établissement a été fermé en avril 2010 et constitue depuis une friche propriété communale. Le site est actuellement en cours de dépollution et de démolition.

8. Le programme de reconversion du site Vallée Haute

Suite au départ du 7^{ème} BCA on peut estimer la perte d'environ 1000 habitants directs. La perte indirecte liée au manque de fréquentation des commerces et services est plus difficilement quantifiable. C'est pourquoi les objectifs affichés du PLU précisent :

ORIENTATIONS GENERALES retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

l'habitat	Retrouver a minima la perte de population engendrée par le départ du 7 ^{ème} BCA. (entre 1000 et 1700 personnes) par la création d'emploi. Favoriser la réhabilitation du bâti existant et la réutilisation des logements libérés par le départ de l'armée (environ 300 logements). Répartition Habitat permanent / saisonnier / touristique ? Densité et mixité sociale, adaptée au contexte local et impact du départ du 7 ^{ème} BCA (choix d'urbanisme : compacité au sein des limites urbaines du bourg existant)
les transports et les déplacements	Enjeu concernant l'intermodalité : favoriser l'utilisation des transports en commun + les déplacements doux au sein du bourg et des stations.
l'équipement commercial	- Conforter le centre - Evolution des surfaces de périphérie : pas d'extension affichée à CT (enjeu de densification sur site existant) - développement d'une offre spécialisée au sein du quartier des Alpains : offre qualitative liée à l'activité tourisme sports loisirs
le développement économique	Les objectifs communaux : développer l'emploi (lutter contre la saisonnalité, diversifier l'activité touristique, féminiser l'emploi, fixer la population). Favoriser l'émergence d'un tourisme à l'année, et la complémentarité entre le bourg, les hameaux, les stations. Conforter les stations et favoriser l'émergence d'un tourisme à l'année en fond de vallée. Développement d'une offre spécialisée au sein du quartier des Alpains. DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HEBERGEMENT : lits avec services, qui correspondent à la demande, offre hôtelière, club de vacances. ...
les loisirs	Pôles de loisirs nord et sud : à conforter et relier. Activités touristiques/ loisirs sur tout le territoire : ski, randonnée, rafting, VTT... SITE TOURISTIQUE DE FOND DE VALLEE A L'ANNEE : quartier des Alpains.
le développement des communications numériques	Voir politique du Conseil général : programmation pour l'équipement du département.

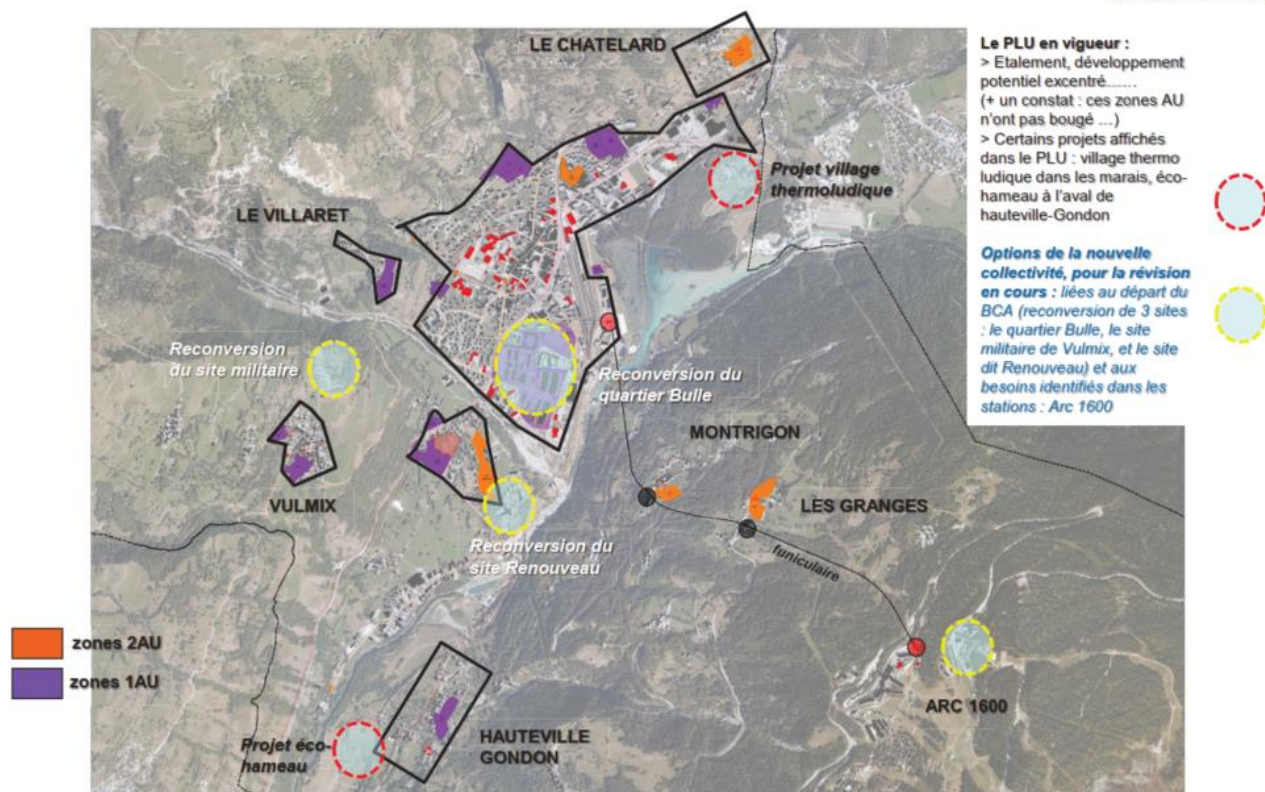
BSM base touristique à l'année, avec enjeu sur le quartier des Alpains

« SITE TOURISTIQUE A L'ANNEE, AXE SUR LE BIEN ETRE ET LE LOISIRS ACTIFS »

« BSM, STATION DE VALLEE ET D'ALTITUDES »

LES OPTIONS DU PLU EN VIGUEUR et de la révision

Hors stations + potentiel dans les zones U (dans les hameaux notamment)



Ainsi en complément de la requalification du quartier Bulle, le projet d'urbanisation de la commune de Bourg Saint Maurice s'appuie sur la réhabilitation du site militaire de Vulmix et de la reconversion du centre de vacances du Renouveau.

Une partie du secteur de Vulmix est restée militaire mais une autre partie est propriété de la commune et son devenir est encore en question ; l'urbanisation du projet du site de Vallée Haute revêt un enjeu certain quant à la bonne réalisation du projet du PLU.

Dans ce sens, un premier projet a été retenu par la commune en 2017. Celui-ci envisageait la réalisation de 31 000 m² de surface de plancher environ soit 443 appartements du T1 au T5 en accession à la propriété. Pour permettre ce projet, la commune a engagé une modification n° 2 du PLU du 25 septembre 2017 qui a eu pour impact de rehausser la hauteur maximale autorisée sur le site passant de 13 à 17 m.

Ce projet est aujourd'hui possible dans le cadre du PLU actuel à travers le zonage et le règlement de la zone Uft :

- Le zonage Uft autorise l'urbanisation de ce secteur sans procédure d'ensemble et n'est pas soumis à OAP
- Le règlement de la zone Uft modifié en 2017 rend possible l'urbanisation

Toutefois, une incohérence issue de la phase d'élaboration du PLU a été soulevée.

En effet, en application de l'article UF-1 du PLU, les constructions à destination d'habitation sont interdites, à l'exception du secteur UFT.

Le projet envisagé étant situé en zone UFT et ayant pour objet la réalisation d'un programme de construction de bâtiments à usage d'habitation, il paraît donc conforme à l'article UF-1 du PLU.

Cependant, telle qu'elle est décrite dans le préambule du règlement du PLU, la zone UF « *visée à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés au tourisme estival et hivernal, à la pratique des sports et loisirs* ».

Le titre 1 du règlement du PLU mentionne également : « zone UF correspondant aux activités touristiques, sportives et de loisirs ».

Dès lors, la combinaison de ces différentes dispositions laisse à penser que seules les constructions à destination d'habitation en lien avec le tourisme et les loisirs (du type résidences secondaires) sont admises en zone UFT.

Or, il ressort clairement du projet en cours en zone UFT que les constructions envisagées sont destinées à usage d'habitation principale et non de résidence secondaire.

On peut envisager pour ce nouveau projet l'accueil à terme d'environ 750 nouveaux habitants sur le site et le maintien d'une partie des éléments boisés en cohérence avec le PADD.

Pour pouvoir réaliser cette opération, la commune initie la présente déclaration de projet, de façon à mettre en cohérence les dispositions du règlement écrit du PLU et à autoriser sans ambiguïté les constructions à destination d'habitation principale en zone UFT.

9. Le caractère d'intérêt général du projet

L'intérêt général, comme souligné par le Conseil d'Etat (Rapport public 1999. Jurisprudence et avis de 1998), « est la pierre angulaire de l'action publique ». Cela représente « ce qui est bénéfique à l'ensemble d'une communauté » (Larousse).

La politique publique, traduite en partie par les documents d'urbanisme locaux permet d'exprimer un projet d'intérêt général pour le territoire.

Aussi, le document d'urbanisme communal, le PLU, est à adapter afin de permettre un projet, tout en restant dans une vision d'ensemble pour l'intérêt général.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) permet de répondre aux questions et besoins soulevés dans le diagnostic et présente la vision prospective du territoire qui est déclinée dans les documents règlementaires du PLU approuvé en 2014.

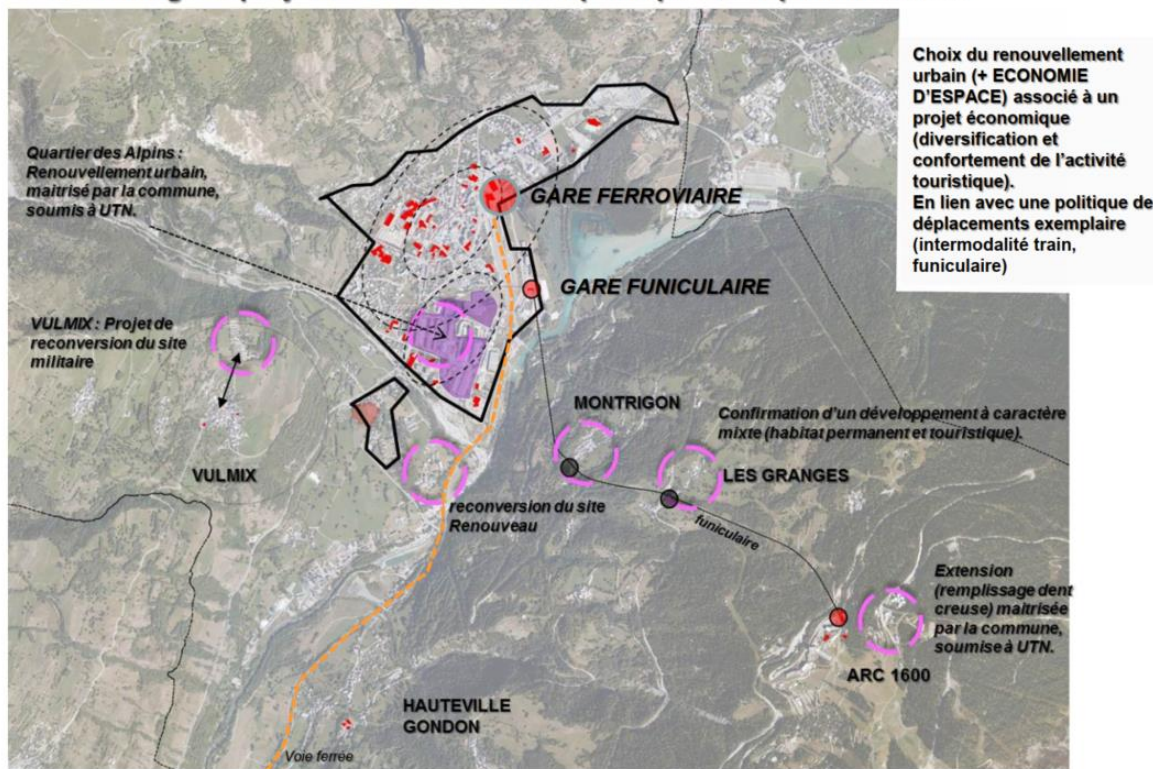
CONSTATS ET ENJEUX

CONSTATS	ENJEUX
<p>Ville à la montagne, carrefour important (accès aux plus grandes stations de Tarentaise + routes de cols (Iseran, Petit St Bernard + ...)).</p> <p>Ville accessible en train et liaisons stations par funiculaire.</p> <p>Hameaux et espaces agricoles + patrimoine architectural</p> <p>Stations internationales (laboratoires d'architecture)</p> <p>Patrimoine environnemental (PNV....)</p>	<p>Un projet à repositionner aux échelles supracommunales : SCOT, et bassin de vie.</p> <p>Conforter le pôle urbain (améliorer le fonctionnement, prévoir les évolutions liées au départ du BCA) – répondre aux besoins en logements permanents et saisonniers...</p> <p>Retrouver à minima la perte de population engendrée par le départ du 7è BCA</p> <p>Préserver l'identité communale (hameaux, beaufort...)</p> <p>Tourisme (à l'année, penser à l'été ...) + diversification des activités. + complémentarité ville-hameaux-stations.</p> <p>Préserver l'agriculture (dans un contexte de pression foncière)</p> <p>+ les principes du Développement Durable en fil conducteur : économie d'espace, renouvellement urbain, mixité des fonctions, gestion des déplacements...</p> <p>Un projet équilibré, respectueux du territoire : stratégie urbaine + touristique + contexte montagne (hameaux, agriculture).</p>
<p>Lien entre les enjeux de développement et environnement</p> <p>Positionnement stratégique de la commune</p> <p>Amélioration du fonctionnement urbain.</p> <p>Identité locale</p>	

Extrait du rapport de présentation approuvé le 13 mars 2014

Le PADD est décliné en grandes orientations générales à l'ensemble du territoire communal et précise de manière sectorielle les orientations pour le bourg centre, les stations et les villages et hameaux. Ces orientations sont complétées par des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

> Recentrage et projet urbain cohérent et politique de déplacements ...



Extrait du PADD approuvé le 13 mars 2014

Le projet de reconversion du site de Vallée Haute/ est ainsi inscrit au PADD avec différents objectifs :

- Développement cohérent en matière d'habitat permanent, à mettre en perspective de la baisse de population liée au départ du 7ème BCA
- Gestion économe du foncier par la reconversion d'un site déjà urbanisé
- Assurer la reconversion de l'ancien centre du renouveau
- Assurer le traitement qualitatif des espaces identifiés « espaces naturels et de loisirs »

Fermé depuis avril 2010, le centre de vacances du Renouveau est un espace urbanisé au titre du SCOT et disponible. En complémentarité avec l'aménagement du quartier Bulle qui offre de nouveaux hébergements touristiques et un cortège de services et commerces, l'urbanisation du site Vallée Haute pour créer un nouveau quartier de vie sous forme d'habitat intégré au paysage semble plus adaptée. La reconversion de cette friche en quartier d'habitat et de services de proximité répondant aux objectifs démographiques du PLU s'inscrit dans l'intérêt général de la commune dans l'objectif d'un nouveau dynamisme local.

En effet, l'urbanisation de ce secteur vise à participer à la création d'un quartier de vie avec une nouvelle offre de logements diversifiés, connectée au quartier Bulle et à proximité immédiat du centre et des espaces de loisirs. Ce projet d'habitat sur le site de Vallée Haute revêt ainsi d'un caractère d'intérêt général dans le choix du tènement et dans la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Le projet présente plusieurs enjeux pour la collectivité et revêt ainsi un caractère d'intérêt général :

- La création d'un nouveau quartier de vie en continuité du quartier de la Régence
- La reconversion d'une friche touristique,
- L'accueil de nouveaux habitants permanents,
- La création d'emploi pour réaliser cette opération et la faire vivre.



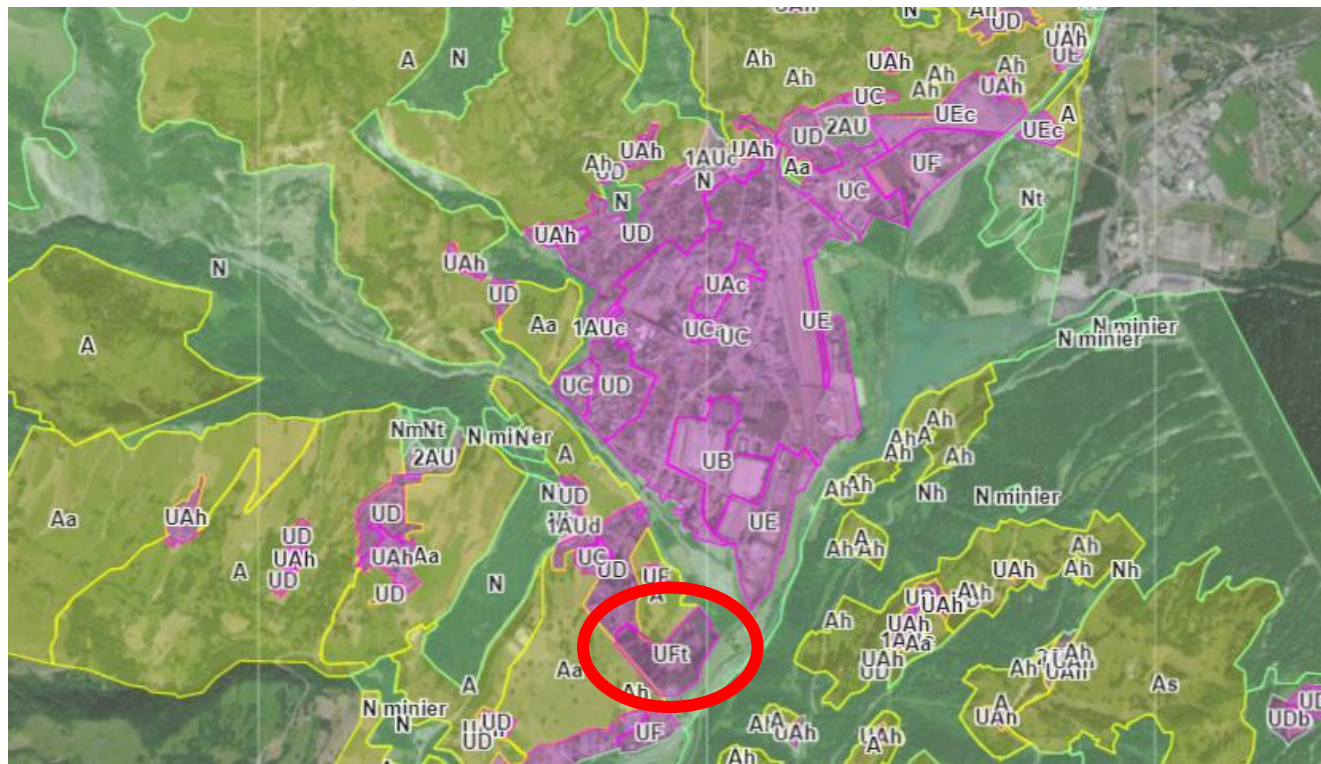
LA NECESSITE DE METTRE EN
COMPATIBILITE LE PLU
– EVOLUTIONS ENVISAGEES



10. Règles actuellement applicables sur le site-projet

Le secteur de Vallée Haute est actuellement classé en zone U_{Ft} au PLU de Bourg Saint Maurice, sous-indice de la zone U_F.

Dans le zonage :



Extrait du zonage approuvé le 13 mars 2014

Dans le règlement :

Les articles UF-1 et UF-2 du PLU disposent :

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITESSont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat et d'agriculture
- Les installations classées autres que celles admises à l'article UF2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception du secteur Uf1 et de celles admises à l'art.2
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à des opérations autorisées dans la zone
- Le stationnement des caravanes en dehors des campings
- Les décharges et dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les commerces à condition d'être directement liés aux activités autorisées dans la zone.
2. Les logements de fonction sous réserve d'être intégrés aux installations et indispensables au fonctionnement des établissements.
3. Les installations classées correspondant à des activités nécessaires à la zone et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
4. Recul par rapport aux cours d'eau : Le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

Extrait du règlement UF approuvé le 13 mars 2014

En application de ces dispositions, les constructions à destination d'habitation sont interdites à l'exception du secteur Uf1.

Le projet envisagé ayant en l'espèce pour objet la réalisation d'un quartier de vie associant un programme de construction de bâtiments à usage d'habitation, paraît donc conforme à l'article UF-1 du PLU.

Cependant, en préambule des dispositions du règlement du PLU applicables à la zone UF, celle-ci est décrite comme une zone qui « *vise à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés au tourisme estival et hivernal, à la pratique des sports et loisirs* ».

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**CARACTERE DE LA ZONE UF**

Cette zone vise à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés au tourisme estival et hivernal, à la pratique des sports et des loisirs.

Le Plan Local d'Urbanisme distingue :

- Un secteur Uf1 concernant le secteur de Vallée Haute

La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé le 3 novembre 2004, révisé le 14.08.2009. Le pétitionnaire est donc tenu de consulter ce document.

Rappel : La commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation sur le P.L.U. etc.. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage

Extrait du règlement UF approuvé le 13 mars 2014

Le titre 1 du règlement du PLU mentionne également : « zone UF correspondant aux activités touristiques, sportives et de loisirs ».

PLU de Bourg St Maurice –révision – APPROBATION du 13.03.2014	REGLEMENT
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	
<u>ARTICLE1-Champd'applicationterritorialduPlan</u>	
Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BOURG SAINT MAURICE;	
<u>ARTICLE2-Divisionduterritoireenzones</u>	
1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones :	
Les zones urbaines dites « zone U » comprennent :	
<ul style="list-style-type: none"> - UA correspondant à la structure traditionnelle du centre ville de Bourg St Maurice et aux hameaux et villages - UB correspondant au périmètre de la ZAC des Alpins, créée le 30.05.2013. - UC correspondant à des secteurs d'urbanisation moyennement dense réservés à l'habitation ainsi qu'aux activités non nuisantes - UD correspondant à des secteurs d'urbanisation de faible densité réservés principalement à l'habitat - UE correspondant aux activités économiques - UF correspondant aux activités touristiques, sportives et de loisirs - UG correspondant à la ZAC et à la butte du Chantel à Arc 1800 - UH correspondant à un secteur sur la station Arc 1600 - UJ correspondant à la ZAC d'Arc 2000 - UT correspondant aux sites urbanisés des stations d'Arc 1600 et Arc 1800 	

Extrait du règlement UF approuvé le 13 mars 2014

Dès lors, la combinaison de ces différentes dispositions laisse à penser que seules les constructions à destination d'habitation en lien avec le tourisme et les loisirs (du type résidences secondaires) sont admises en zone UFT.

Or, il ressort clairement du projet en cours de réflexion en zone UFT que les constructions envisagées sont destinées à la consolidation de la vie locale par la réalisation de construction d'habitation permanentes et non de résidence secondaire.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet de reconversion du site de Vallée Haute est donc nécessaire.

11. Evolutions nécessaires à apporter au PLU

Eu égard aux éléments présentés ci-avant et au projet en cours de réflexion, il est nécessaire d'amender le règlement écrit du PLU :

- par la mise à jour du Titre 1 : Dispositions générales
- par la mise à jour du préambule de la zone UF.

Articles du règlement du PLU modifiés	Avant modification	Après modification	Commentaires/objectifs
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	<p>ARTICLE2-Division du territoire en zones</p> <p>1 — Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones :</p> <p>Les zones urbaines dites « zone U » comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> – UA correspondant à la structure traditionnelle du centre-ville de Bourg St Maurice et aux hameaux et villages UB correspondant au périmètre de la ZAC des Alpins, créée le 30.05.2013. – UC correspondant à des secteurs d'urbanisation moyennement dense réservés à l'habitation ainsi qu'aux activités non nuisantes – UD correspondant à des secteurs d'urbanisation de faible densité réservés principalement à l'habitat – UE correspondant aux activités économiques – UF correspondant aux activités touristiques, sportives et de loisirs – UG correspondant à la ZAC et à la butte du Chantel à Arc 1800 – UH correspondant à un secteur sur la station Arc 1600 – UJ correspondant à la ZAC d'Arc 2000 – UT correspondant aux sites urbanisés des stations d'Arc 1600 et Arc 1800 	<p>ARTICLE2-Division du territoire en zones</p> <p>1 — Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones :</p> <p>Les zones urbaines dites « zone U » comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> – UA correspondant à la structure traditionnelle du centre-ville de Bourg St Maurice et aux hameaux et villages UB correspondant au périmètre de la ZAC des Alpins, créée le 30.05.2013. – UC correspondant à des secteurs d'urbanisation moyennement dense réservés à l'habitation ainsi qu'aux activités non nuisantes – UD correspondant à des secteurs d'urbanisation de faible densité réservés principalement à l'habitat – UE correspondant aux activités économiques – UF à vocation mixte, correspondant principalement aux activités touristiques, sportives et de loisirs, mais aussi, à l'accueil de constructions à destination d'habitat permanent – UG correspondant à la ZAC et à la butte du Chantel à Arc 1800 – UH correspondant à un secteur sur la station Arc 1600 – UJ correspondant à la ZAC d'Arc 2000 – UT correspondant aux sites urbanisés des stations d'Arc 1600 et Arc 1800 	<p>Cette modification vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire le caractère uniquement touristique que laisse sous-entendre la rédaction de l'actuel définition de la zone UF <p>réintégrer le projet de reconversion de Vallée Haute, validé par la commune et les services de l'Etat lors de l'approbation du PLU en 2014.</p>

Zone UF	CARACTERE DE LA ZONE UF	CARACTERE DE LA ZONE UF	
Préambule	<p>Cette zone vise à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés au tourisme estival et hivernal, à la pratique des sports et des loisirs.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme distingue :</p> <p>– Un secteur UfT concernant le secteur de Vallée Haute</p> <p>La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé le 3 novembre 2004, révisé le 14.08.2009.</p> <p>Le pétitionnaire est donc tenu de consulter ce document.</p> <p>Rappel : La commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation sur le P.L.U. etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage</p>	<p>Cette zone vise principalement à l'organisation et la satisfaction des besoins collectifs directement liés au tourisme estival et hivernal, à la pratique des sports et des loisirs.</p> <p>Elle permet aussi l'accueil de constructions à destination d'habitat permanent en secteur UfT.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme distingue ainsi :</p> <p>– Un secteur UfT correspondant au secteur de Vallée Haute, en reconversion pour le développement d'habitat permanent</p> <p>La commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé le 3 novembre 2004, révisé le 14.08.2009.</p> <p>Le pétitionnaire est donc tenu de consulter ce document.</p> <p>Rappel : La commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer ou aménager un bâtiment. Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive au stade de l'intention de faire, du choix du terrain, de l'interrogation sur le P.L.U. etc. Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage</p>	<p>Le secteur UfT correspond au secteur de vallée Haute.</p> <p>La reformulation de l'article permet de lever toute ambiguïté sur la possibilité de réaliser de l'habitat principal permanent en zone UfT, sans lien avec le tourisme et les loisirs.</p> <p>Cette rédaction permet en outre d'envisager plusieurs scénarios d'urbanisation pour la reconversion du secteur, conformément aux objectifs du PADD.</p>



CONCLUSION



Le site justifiant la procédure de déclaration de projet se localise en entrée sud de la commune de Bourg Saint Maurice, sur l'emplacement de l'ancien centre de vacances de Vallée Haute.

Depuis la fermeture du centre en 2010, la commune propriétaire du foncier réfléchit au devenir de ce tènement. Lors de la révision du PLU en 2014, il a été fait le choix d'inscrire au PADD la volonté de reconvertir le site de Vallée Haute et de compenser la perte démographique liée au départ des militaires. A ce titre, le tènement a été inscrit en zone Uf affirmant la volonté de le différencier des autres zones UF de la commune. La rédaction de l'article UF-1 du règlement écrit permet par ailleurs d'envisager des constructions à usage d'habitation en zone Uf.

Toutefois, des incohérences entre les différentes dispositions du règlement écrit du PLU applicables à la zone ont été mises en exergue, rendant compliquée la reconversion du site en projet d'habitat permanent.

La présente déclaration de projet vise à clarifier les objectifs de développement sur le secteur Uf de Vallée Haute via la mise en compatibilité du règlement écrit (dispositions générales et préambule) avec les orientations du PADD et les projets d'urbanisation en cours de réflexion.

Notons que ce projet visant la création d'un nouveau quartier de vie connectée au quartier de La Régence, qui revêt un caractère d'intérêt général pour le dynamisme communal en matière de démographie, d'emplois et de lien social, n'a aucun impact sur le zonage du PLU et aucun impact sur les capacités constructives du PLU.