

Monsieur le Président
3CMA
Ancien Évêché, Place de la Cathédrale
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

Saint-Jean-de-Maurienne,
le 22 septembre 2020

Objet : avis sur le projet de PLU arrêté de St Sorlin d'Arves

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis du Syndicat du Pays de Maurienne sur le projet de PLU arrêté de St Sorlin d'Arves. Nous vous faisons part de l'avis favorable émis par le Syndicat du Pays de Maurienne sur votre projet de PLU. Nous vous indiquons ci-dessous les principales observations formulées en séance lors de son analyse.

Le projet de PLU vise une croissance démographique de 0,6%/an ces 12 prochaines années. Cette projection s'inscrit dans la dynamique envisagée par le SCoT (+0.4%/an en moyenne) sur l'ensemble de la 3CMA.

L'analyse effectuée sur la dernière décennie témoigne des premiers signes du vieillissement de la population et identifie la nécessité de fluidifier le parcours résidentiel en diversifiant le parc de résidences principales. Dans un contexte de vacance extrêmement faible et de cout de foncier très élevé, il manque sur la commune des logements (en location ou vente) accessibles à l'ensemble des ménages. En réponse à ces éléments de diagnostic, le PADD planifie la construction d'environ 16 résidences principales d'ici 2030 et porte un projet immobilier ambitieux pour créer véritable un cœur de station et renforcer l'économie touristique locale.

En corolaire de cette stratégie du PADD, le PLU est calibré pour un besoin foncier de 3,3ha dont 0,6ha pour la production de résidences principales. Ce dimensionnement respecte les orientations du SCoT en termes de densités et d'enveloppe foncière.

Le PLU intègre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), correspondant à 41 logements, soit 1/3 de la production de résidences principales et secondaires envisagées. L'OAP constitue un outil essentiel du PLU permettant aux élus de préciser leurs choix en termes de programmation, de typologie de logements et d'organisation. Dans l'état actuel des OAP du projet de PLU et sans maîtrise foncière, il est à craindre que les logements produits ne permettent pas de répondre aux objectifs du PADD, à savoir diversifier le parc de résidences principales. Sans contraintes supplémentaires définies par le PLU, les constructions à venir resteront probablement sur de grands logements (>120m²) à des couts élevés. Pour s'assurer d'une production conforme aux objectifs du PADD, les OAP gagneraient à être complétées pour préciser les formes urbaines souhaitées (recours à de l'habitat intermédiaire, du petit collectif) et les typologies de logements attendues (taille, locatif, accession sociale...).

Concernant les OAP 2 3 et 4 du secteur « Eglise », le choix a été fait d'un découpage « en bande » d'un seul et même tènement. La fusion de deux d'entre eux permettraient d'atteindre une taille d'opération suffisante pour envisager une réelle variété de logements au sein d'une OAP.

Concernant le développement touristique, la diversification des offres été et hiver constitue un enjeu fort des stations de Maurienne. Le SCoT a précisé dans son DOO des orientations concernant notamment le renforcement de l'offre cyclo, le développement des produits « eau-loisir » et bien être, la valorisation des

circuits de randonnée, les activités destinées aux familles... Le projet de PLU valorise les nombreux atouts de St Sorlin d'Arves à ce sujet et complète son offre notamment au Sud du village (secteur du Plan de l'Arvan).

Concernant les hébergements touristiques, le DOO du SCoT fixe des objectifs chiffrés pour la remise en marché des lits existants et pour la construction de lits neufs. Le PLU intègre ces objectifs et permet la réhabilitation et la transformation des hébergements existants. Nous vous encourageons à poursuivre et à amplifier les politiques propriétaires conduites depuis plusieurs années avec le SIVAV. La remise en marché des lits existants constitue en effet à horizon 2030 le défi majeur pour préserver l'économie touristique.

En complément des lits réhabilités et remis en marché, le PLU prévoit une offre nouvelle d'hébergements touristiques afin de diversifier l'offre et de monter en gamme. Pour cela, le PLU intègre l'UTN du Mollard autorisée en 2018 visant à créer un véritable cœur de village reliant la partie historique au pied du domaine skiable. Cette opération prévoit la construction de 1500 lits hôteliers et para-hôteliers haut de gamme. Elle répond aux objectifs du SCoT visant à « *diversifier le parc d'hébergements par une offre nouvelle durablement marchande* », « *renforcer les typologies sous représentées* ». L'OAP n°1 précise les modalités de mise en œuvre. Nous saluons à ce sujet l'intégration des stationnements en sous-sols et la réalisation de 700m² de surface de plancher pour le logement des travailleurs saisonniers.

L'opération du Mollard va constituer le cœur du développement de St Sorlin d'Arves ces prochaines années. Aussi, il serait intéressant de part l'ampleur de ce programme (23 000m² de surface de plancher), que l'OAP n°1 fixe des objectifs précis en termes de transition énergétique de manière à correspondre aux attentes du PADD à ce sujet. Pour cela, il peut être demandé dans l'OAP de « *couvrir au minimum 50 % des besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) par des énergies renouvelables sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique* ».

Concernant les transports et la mobilité, cette opération majeure va générer des flux de véhicules supplémentaires. Le DOO du SCoT encourage les communes à mobiliser les outils tels que le conventionnement art. 42 pour préciser les attentes relatives à l'accès des clientèles. Il semblerait nécessaire que l'opération du Mollard soit commercialisée autrement que du samedi au samedi. Ceci participerait à ne pas accentuer les situations d'engorgement les samedis de chassé-croisé dans le secteur Chambérien ou au niveau de St Jean de Maurienne lors d'épisodes neigeux. Nombreux établissements hôteliers accueillent déjà leurs clientèles du dimanche au dimanche et en courts séjours dans les stations du Département.

Concernant l'activité agricole, le PLU identifie et préserve le foncier agricole stratégique pour pérenniser les exploitations existantes, conformément aux objectifs du DOO du SCoT. Sur la dimension environnementale et paysagère, le projet de PLU respecte les objectifs du SCoT relatifs à la trame verte et bleue et à la préservation des communs, qu'ils soient environnementaux, paysagers, patrimoniaux.

Nos services et nous-même restent à votre disposition pour tout échange concernant le SCoT et votre PLU. Souhaitant que ces éléments puissent contribuer utilement à la finalisation de votre PLU, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Yves DURBET
Président du Syndicat
du Pays de Maurienne



Jean Claude RAFFIN
Vice-Président en charge du SCoT
du Syndicat du Pays de Maurienne



Copie : Maire de St Sorlin d'Arves