



Association Valloire Nature Et Avenir
Chalet Pierre Paul
Les Verneys
73450 Valloire
Email : contact@vnea.net
Site Web : <http://www.vnea.net>

Valloire, le 12 Août 2007

Destinataire :	Monsieur le commissaire enquêteur	Monsieur Gérard Crozet
Copie	Sous Préfet (Saint Jean de Maurienne)	Commissaire enquêteur modification no13 POS Mairie de Valloire 73450 Valloire

Objet: position de notre association sur le projet de modification no 13 du POS de Valloire soumis à enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver dans ce courrier la position de notre association concernant le projet de modification no13 du POS de Valloire, soumis à enquête publique. Notre association a pour but de préserver un environnement de qualité sur la station village de Valloire. L'association compte plus de 300 adhérents depuis sa création début 2004. Elle est reconnue d'intérêt général depuis 2006 et elle est agréée environnement depuis mai 2007. Au-delà de nos idées pour un urbanisme de qualité à Valloire, nous souhaitons nous inscrire dans une démarche de développement durable pour la station.

- 1) Comme nous vous l'avons dit, nous pensons que la publicité de cette enquête publique n'a pas été suffisante. Même si la publicité "officielle" a été réalisée dans le Dauphiné et La Maurienne ainsi qu'en mairie, l'article 7 de l'arrêté d'enquête stipule que cet avis devra être aussi "publié par tous autres procédés en usage dans la commune". Or le dernier bulletin municipal semestriel qui a été distribué vers le 20 Juillet (42 pages) ne mentionne pas cette enquête ni d'ailleurs les changements proposés comme on aurait été en droit de s'y attendre. Sur le fond, et pour en revenir à l'esprit de la loi, il est clair que la très grande majorité des habitants n'a pas été mis au courant de l'existence de cette enquête et n'a pas pu donc s'exprimer sur les changements proposés. Pour preuve, le seul et unique commentaire que l'on pouvait trouver au 4 Août, une semaine avant l'échéance, dans le cahier prévu à cet effet. De notre côté, nous n'avons été au courant de son existence qu'à partir du 3 Août, ce qui nous a laissé peu de temps pour faire une analyse pertinente.
- 2) Nous pensons que la modification no13 du POS va bien plus loin qu'une simple mise à jour de documents car elle modifie significativement des articles du règlement et certains zonages en matière de possibilités de construction. Dans ce contexte, nous demandons à ce que les changements importants soient exclus de cette révision et transférés dans le PLU qui est annoncé à enquête publique très prochainement (à l'automne selon le DGS).

Les points importants que nous voudrions voir reporter dans le PLU sont les suivants :

Obligation de réaliser des espace vert urbain article 13 : modification des articles UB 13, UC 13, UD 13.

Il est prévu la suppression de la contrainte des 150 m²/ enfant pour toute collectivité accueillant des jeunes dans le cas d'un aménagement ou d'une extension. A la place, un nouvel article interdit de construire dans les zones « espaces verts » sauf dans le cas d'extension ou d'aménagement sans augmentation de la capacité. Par contre il ne dit rien sur l'obligation de réaliser de tels espaces !

- Les collectivités accueillant des jeunes sont nombreuses. Nous en avons compté 14. La politique urbaine à leur égard est donc importante pour la station.
- Alors qu'il est clair que la station doit privilégier la qualité de l'accueil, la suppression de toute référence quantitative de surface de jeux par enfant pose question. Même si la contrainte de 150m²/enfant doit clairement évoluer, la suppression de tout minima ne nous semble pas souhaitable dans le contexte de spéculation et d'urbanisation galopante de Valloire. Il faudrait plutôt l'étendre à TOUTES les collectivités.
- D'autre part, la rédaction du nouvel article est loin d'être satisfaisante.
- La protection « espaces verts » qui est proposée est imprécise puisque on ne sait pas si ces espaces verts sont attachés aux "collectivités accueillant des jeunes" (le terme n'apparaît plus) ou s'il s'agit d'une protection générique dans les villages. Dans ce dernier cas, on peut se demander si le classement en espaces verts boisés ne serait pas plus approprié.
- Si l'article concerne les "collectivités accueillant des jeunes", le nouvel article ne précise pas ce que devient la protection espaces verts en cas de vente, de cessation ou de réorientation des activités de ces collectivités.
- Dans sa rédaction, l'article ne nous semble pas suffisamment encadrer les possibilités d'extension car il est de notoriété publique que la notion de capacité d'accueil est difficile à contrôler. (La même remarque s'applique aux hôtels).
- Selon la notice explicative, la modification ne concerne que les zones UB, UC, UD à l'exclusion de la zone UA qui devrait donc garder la contrainte de 150m²/ enfant. Cela n'est pas très cohérent.
- L'article ne précise pas quelles sont les contraintes pour les nouveaux centres de jeunes qui pourraient se créer. Qu'en est-il de leurs espaces verts ? S'il existe une obligation de réaliser des espaces verts comme le laisse entendre le titre de l'article, on ne voit pas de quoi il s'agit. A cet égard, nous nous demandons pourquoi cette contrainte ne s'adresse pas aussi aux nouvelles résidences de tourisme quatre étoiles et aux autres collectivités. Celles-ci ne doivent-elles pas aussi offrir à leurs résidents un espace pour jouer au ballon et faire des batailles de boule de neige ? Les contraintes de COS actuelles sont bien loin de réserver de tels espaces même dans les zones UD comme on peut le constater en regardant les dernières constructions.
- En résumé : des questions importantes n'ont pas de réponse. Le nouvel article nous paraît peu préparé et hâtif. Il relève de l'élaboration du PLU.

Modification de zonage : Suppression des espaces verts urbains sur les anciens terrains des Ecureuils qui deviennent constructibles.

- Dans la continuité de nos objections précédentes, le déclassement des zones espaces verts de l'ancien centre des écureuils nous semble prématuré. Il irait à l'encontre des objectifs que la modification n°13 se fixe au paragraphe A (i.e. il s'agit de définir de nouvelles règles relatives à la préservation de la qualité de vie dans les villages et les hameaux et à l'insertion paysagère dans l'attente du PLU). Comme nous l'avons dit, nous souhaitons qu'un débat et une réflexion globale soit entrepris sur les espaces verts dans le cadre du PLU. Dans ce contexte, un déclassement immédiat créerait un précédent, d'autant plus fâcheux que d'autres centres pourraient également demander un déclassement complet de leurs espaces verts : cf La Curia qui est maintenant une résidence de tourisme. Cette décision pourrait accélérer la spéculation et le rachat de centres de vacances par des promoteurs qui miseraient sur un déclassement automatique des terrains. Selon nos

informations, Le Roc Blanc serait ainsi à vendre. Avant tout déclassement, il est important de clarifier ce que sont exactement les « espaces verts » et la protection qui leur est attachée. Nous savons que cette demande de gel pour Les Ecureuils nous vaudra la colère des bénéficiaires, proches des dirigeants de la station. Ceci dit, nous prenons nos responsabilités et nous espérons que les autres parties prenantes en feront de même.

Modification de zonage : Transformation du classement IINA en zone UDz à Pierre Pomme aux Verneys.

- Les possibilités de construction qui seraient permises par cette transformation du zonage sont importantes et peuvent remettre en cause l'économie du hameau des Verneys. Sauf erreur de notre part, les nouveaux terrains libérés à Pierre Pomme aux Verneys représenteraient environ 8000m², soit 4000m² de SHON possible avec le COS incitatif pour le collectif, soit environ 350 lits. Une telle augmentation de la capacité déséquilibrerait le hameau et poserait de nombreux problèmes : accès routier, capacité des remontées mécaniques Sans contester la possibilité d'une urbanisation à cet endroit, celle-ci doit être peu dense. Ce qui n'est pas garanti avec les valeurs de COS en cours sur cette zone. En tout état de cause, de tels changements, s'ils doivent être réalisés, relèvent de la procédure d'élaboration du PLU.

Modification de zonage : Transformation du classement IINAz de la Soupière aux Verneys en zone UCz

D'après nos informations, la zone IINAz de la Soupière obéit à un règlement spécifique notamment en ce qui concerne la SHON. Sur cette zone, il n'y a actuellement que des possibilités d'extension très limitées. Un conflit oppose les propriétaires de la résidence Thymel à la municipalité pour un permis de construire autorisant un agrandissement et une surélévation d'un chalet qui masquerait la vue des résidents de Thymel. La transformation de ce zonage reviendrait donc à autoriser la surélévation du chalet et à prendre parti dans ce conflit. Celle-ci ne nous semble pas opportune dans le cadre d'un habitat de qualité, respectueux du bâti existant.

- 3) Voici d'autre part les remarques et propositions que nous avons pour un certain nombre d'articles et changements de zonage :

Modification de zonage : Transformation du classement IINAz à la Borgé en zone UDz : Si nos demandes précédentes concernant le zonage sont prises en compte comme nous l'espérons, il serait normal que ce changement soit également repoussé au PLU. Selon notre analyse, il s'agit de l'autre modification importante en termes de possibilités de construction. Par souci d'équilibre et d'équité, celles-ci seraient donc toutes repoussées au PLU. Il n'y a pas urgence. Nous remarquons également que, selon nos sources, le bénéficiaire de ce changement a récemment bénéficié d'un permis de construire significatif avec les résidences de la Grand Vy.

Article UA7 (implantation en limites séparatives pour les zones UA). Nous reconnaissons que cet article est plus intéressant que le précédent. Pas de remarque.

Articles UB7, UC7, UD7 (implantation en limites séparatives pour les zones UB, UC, UD) : Même si la rédaction de cet article semble plus limitative que l'article initial qui laissait les choses dans le flou, nous regrettons que cet article précise noir sur blanc qu'une annexe (rattachée au corps du bâtiment ou détachée) puisse être érigée en limite de propriété et faire 3

mètres de haut (et 5m au faîtage) !! Cela ne nous semble pas compatible avec l'architecture montagnarde que la station se doit d'encourager. Cela pourrait être admissible pour la zone UA mais pas pour UB, UC, UD. Cela nous semble exagéré. Pour nous, cet article va autoriser la construction d'annexes conséquentes, qui pourront ensuite être transformées à usage d'habitation. Soyons réalistes ! Ceci va donc permettre une densification et une standardisation du paysage alors qu'il faudrait défendre le caractère montagnard et les espaces verts sans parler des règles minimum de prospect pour garantir un ensoleillement correct. A minima, nous souhaitons que ces annexes soient ramenées à des dimensions plus raisonnables au vu de leur finalité : garage à voiture, abri bois ... Une hauteur de 2m en limite et 4m au faîtage nous paraîtrait plus raisonnable.

D'une manière générale, nous pensons aussi qu'une exclusion de la construction en limite d'annexes serait souhaitable pour les zones UC et UD. Nous pensons aussi, que pour ces zones, une augmentation de la distance aux limites de 6 mètres au lieu de 4 mètres pourrait limiter les problèmes de vis-à-vis et une meilleure prise en compte de l'ensoleillement des habitations limitrophes à l'heure où la collectivité se doit de se préoccuper des économies d'énergie.

Article UA 10 (hauteur maximale pour les zones UA). Nous reconnaissons que la rédaction des articles pour les zones UA est plus restrictive que précédemment.

Ceci dit, le concept de hauteur moyenne des constructions voisines est peu clair car le voisinage n'est pas strictement défini. S'agit-t-ils des propriétés connexes ? des propriétés à 20 m ? à 50m, 100m ? Faut-il appliquer sur ces propriétés la hauteur absolue ? Dans tous les cas, et comme cela a été fait pour les autres zones, il nous semble qu'une hauteur maximale absolue serait aussi bienvenue pour éviter que les excès passés de quelques constructions se propagent à leur voisinage. Valloire se veut être un village de charme et cela implique que les constructions restent celles d'un village et ne soient donc pas trop hautes.

Articles UB10, UC10, UD10 : (hauteur maximale pour les zones UB, UC, UD). Les articles ne sont modifiés que pour prendre en compte la hauteur maximale des annexes décrites aux articles 7. Nous regrettons que ces articles n'aient pas été modifiés plus profondément, par exemple pour éliminer les dérogations de hauteurs accordées aux résidences de tourisme, aux hôtels et à la gestion locative. Les mêmes règles doivent s'appliquer à tous et la création d'espaces verts est encore plus nécessaire pour ce type d'établissements.

Articles UA 11, UB11, UC11, UD 11, UE11, UF11 (traitement des clôtures en limites séparatives). Pour les zones non denses ne faudrait-il pas plutôt limiter les clôtures pour respecter l'esprit montagnard. ? Valloire ne doit-il pas être différent de la ville d'où viennent les vacanciers ? Ceci dit, nous comprenons bien que quand la densité augmente, les habitants souhaitent clôturer leur terrain. D'où l'intérêt de garder une urbanisation faible et de garder partout des zones pour les espaces verts.

Articles 12 pour toutes les zones (Stationnement automobile) Nous approuvons ici les contraintes supplémentaires qui sont demandés pour les nouvelles constructions en toutes zones. Ceci dit, nous nous demandons si le deuxième paragraphe de l'alinéa 6 ne vide pas de son sens les précédents. "Dans les vieux villages, en cas d'impossibilité de respecter les dispositions...il y aura paiement d'une somme fixée par le conseil municipal...".

Article UB14, UC14, UD14 pour la gestion du COS des Hôtels existants: Les nouvelles dispositions prévoient la possibilité d'augmenter la surface de 5% sans limitation de COS dans le cas où il n'y ait pas augmentation de capacité! Nous avons ici les remarques suivantes.

- Les hôtels sur Valloire sont nombreux ! Il s'agit donc d'une disposition importante.

- Nous comprenons la nécessité qu'ont les hôtels de moderniser leurs infrastructures pour être attractifs. Ceci-dit, il faudrait peut-être rajouter quelques contraintes pour éviter des dérives car la notion de capacité est difficile à contrôler.
- Il est ainsi important de conserver des espaces verts qui sont aussi importants pour les clients de ces hôtels mais aussi leur voisinage. Nous constatons que les hôtels bénéficient déjà de nombreuses facilités en terme de hauteur et de COS. Celui des hôtels en zone UC et UD est déjà à 1,2 alors que le COS standard est respectivement à 0,4 et à 0,2. Nous ne comprenons pas comment une telle augmentation est encore devenue nécessaire. En augmentant toujours les possibilités de construction et donc la densité, on nuit petit à petit à la préservation de la qualité de vie sur la station. En attendant d'en connaître plus, nous avons donc des réserves sur l'opportunité d'une telle modification.

Nous restons bien entendu à votre disposition si certains points de notre lettre n'étaient pas clairs.
(Vous pouvez me joindre par téléphone en journée au 0476145125)

En espérant que vous jugerez bon de prendre en compte nos demandes et observations en émettant les réserves et recommandations nécessaires, je vous prie de recevoir, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Régis de Poortere
Président de Valloire Nature Et Avenir