

à disposition du public

Département de la Savoie
Commune de VALLOIRE

Enquête publique

Modification n°13 du P.O.S.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I - Déroulement de l'enquête

II - Observations et avis

III - Conclusions du Commissaire-enquêteur

le 4 septembre 2007

Gérard CROSET . Architecte dplg . Albertville

III - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La Modification n°13 du P.O.S. de VALLOIRE a pour objectifs essentiels : l'adaptation du zonage au Plan de Prévention aux Risques Naturels (PPRN) récemment approuvé - la mise à jour de ce zonage en fonction des opérations de construction déjà réalisées - la rectification de certains articles du règlement, plus ou moins ambigus, ou présentant des difficultés d'application - la création d'emplacements réservés en prévision d'améliorations de la voirie ou d'aménagement de parkings, et la suppression de certains autres dont l'objet a été réalisé.

Tous les changements proposés restent dans le cadre de la procédure de modification - telle que définie par les lois S.R.U. du 13.12.2000 et U.H. du 2.07.2003.

Les observations présentées en cours d'enquête sont de deux natures :

- les unes sont relatives à des problèmes ponctuels et particuliers. J'ai, dans mon chapitre II précédent, donné mon avis sur chacune d'entre elles et le soumetts au Groupe de travail.

- la plupart sont d'ordre général - traitant du devenir de la station dans les domaines constructif et environnemental. Là encore, j'ai donné un avis en réponse à chacun des points évoqués. Je les résume ci-dessous :

a)- J'ai considéré que la publicité faite avant et pendant l'enquête était strictement réglementaire, sans plus - mais qu'elle était suffisante, compte tenu de l'objet de la Modification n°13.

J'ai, par ailleurs, refusé la prolongation demandée qui ne me paraissait pas justifiée, et dont l'organisation aurait été, réglementairement, trop tardive.

b)- Les risques de densification et d'accélération de la construction ont été évoqués par une bonne partie des intervenants. Je pense avoir pu expliquer que, de ce point de vue, aucune aucune augmentation de la densité, par rapport au P.O.S. actuel, n'était prévue dans le projet de modification :

- Par définition, les zones I et II NA - existantes dans le P.O.S. en vigueur - sont des zones urbanisables, destinées à devenir immédiatement constructibles sous réserve de respect d'un plan préalable d'aménagement de l'ensemble du secteur (I NA) - ou à l'occasion d'une modification du P.O.S. (II NA).

Les densités (C.O.S.) des zones constructibles ou urbanisables, prescrites dans le règlement actuel, ont été exactement reconduites, sans changement, dans la modification proposée.

- Par contre, l'application du PPRN rendra inconstructibles certaines surfaces et entrainera, pour d'autres, un certain nombre de contraintes - définies, suivant le cas, par des prescriptions ou des recommandations.

c)- Crainte aussi de voir se réduire les espaces verts urbains existants. Crainte justifiée, celle-ci - puisque, pour la plupart, ces espaces verts sont privés, ayant été imposés par le règlement actuel aux collectivités pour enfants. Ils sont donc susceptibles de suivre la destinée des dites collectivités. Mais la présente modification n'y est pour rien.

.../...

.../...

J'ai proposé que les articles 13 du règlement actuel, imposant 150 m² d'espaces verts par enfant, soient maintenus - quitte à être complétés par les articles modificatifs proposés, dont l'intérêt est également évident.

d)- Des observations ont été faites au sujet des hauteurs des bâtiments - de leur implantation - et des problèmes de stationnement automobile. J'ai considéré, dans mes avis en réponse, que les modifications proposées représentaient un simple "toilettage" du règlement, parfois modérateur.

J'ai néanmoins recommandé au Groupe de travail de revoir à la baisse la taille des annexes, implantées en limite de parcelles - et lui ai conseillé de tenir compte des inconvénients spécifiques de certains matériaux utilisés pour les menuiseries extérieures.

Globalement, il apparaît que la présente enquête a été - pour certains intervenants, d'ailleurs particulièrement motivés - l'occasion d'exprimer les choix environnementaux qui leur semblent nécessaires au maintien de la qualité de vie de la station de VALLOIRE. Il est évident que les observations et propositions présentées dépassent de beaucoup les objectifs de la Modification n°13. Elles pourront - et devront - être examinées au cours des réunions d'information et de concertation qui ne manqueront pas d'être organisées dans le cadre de la mise au point du futur P.L.U.

Quoi qu'il en soit, les éléments constitutifs de la modification proposée - réglementaires ou graphiques - ne remettent en cause, d'aucune façon, l'économie générale du P.O.S. actuellement en vigueur.

Aucun espace naturel protégé - soit en raison de l'atout économique qu'il représente, soit en raison de la qualité du site - n'a été réduit.

La transformation de certaines zones, dites urbanisables, en zones constructibles est conforme à leur destination. Elle tient compte des prescriptions légales - et n'entraîne aucune modification de la densité de construction fixée par le P.O.S. actuel.

Les qualifications du zonage ont été strictement adaptées aux tracés et indications du nouveau PPRN (inondations, avalanches, glissements de terrain).

Dans ces conditions,

- en proposant le maintien de l'obligation de création d'espaces verts, à raison de 150 m² par enfant des collectivités intéressées.

- en recommandant une attention particulière à la relecture des articles traitant de la hauteur des annexes, d'une part - de la nature des matériaux de menuiserie extérieure utilisés dans les ensembles de bâti ancien, d'autre part.

- et sous réserve de rectification des deux erreurs matérielles signalées (zone UDz de la Borgé - article UA12 du règlement).

je pense pouvoir donner **AVIS FAVORABLE** à la Modification n°13 du P.O.S. de VALLOIRE - objet de l'enquête de juillet/août 2007.

Albertville, le 4 septembre 2007,

le Commissaire-enquêteur : Gérard CROSET

Gérard CROSET
Architecte d.p.i.g.
148, avenue E. Ducretot
73100 ALBERTVILLE