



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

Valloire, le 11 Mars 2011

Destinataire : Commissaire Enquêteur

Copie

Mr le Commissaire Enquêteur,  
Enquête POS Révision no 15  
Mairie de Valloire  
73450Valloire

**Objet: Enquête Révision du POS no 15**

Monsieur,

Je vous fais part au nom de l'association Valloire Nature Et Avenir du point de vue et des questions de notre association au sujet du la modification no 15 du POS

Présentation de notre association : Notre association est une association de Valloire. Elle a pour but de préserver un environnement de qualité sur la station village de Valloire. L'association compte environ 250 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 constructive et de développement durable pour la station.

Résumé de la modification soumise à enquête publique : La modification no 15 du POS porte sur le COS des hôtels de Valloire qui est augmenté de 1.2 à 1.6 et ce pour toutes les zones UB, UC et UD

Cette modification est motivée de la façon suivante :

*Le tourisme est l'activité principale de la commune de Valloire. L'hébergement joue donc un rôle important dans l'économie de celle-ci. De nombreux établissements présents sur la commune ne proposent plus les prestations attendues par la clientèle actuelle. Par ailleurs, ils sont soumis à des mises aux normes importantes en termes d'accessibilité et de sécurité. Afin d'aider ces établissements à maintenir leur activité, la commune souhaite augmenter le COS pour toutes les hôtels dans toutes les zones. Cela donnera une latitude supplémentaire pour les aménagements nécessaires à la sauvegarde de leur activité.*

Il est également dit plus loin au chapitre des dispositions réglementaires que la modification n'apporte pas de changement par rapport à l'extension de l'urbanisation

Etat d'avancement du PLU : Le passage du POS en PLU est en cours. Une présentation du PADD a été effectuée le mardi 15 février 2011 au conseil municipal suivi d'une réunion publique. Le passage en PLU est annoncé pour la fin 2011.

Commentaires : Notre association souhaite faire les remarques suivantes sur la modification no15 du POS.

- 1) Notre association est bien entendu favorable au soutien du secteur hôtelier et d'une manière générale à l'hébergement collectif qui permet une utilisation plus continue des équipements.

Ceci dit, nous souhaitons pour Valloire une pause dans les constructions importantes tout en laissant « respirer » la station qui doit garder un certain nombre d'espaces verts pour rester un "village de charme", accueillant et agréable pour les touristes pendant les quatre saisons et non pas uniquement pendant la saison d'hiver. D'autre part, la sur-fréquentation du domaine skiable pendant les vacances scolaires et les aléas climatiques que nous connaissons ces dernières années renforcent la nécessité d'une politique axée sur l'amélioration de la qualité d'accueil et la réhabilitation de ce qui existe plutôt que l'augmentation du nombre de lits créés.

A ce titre, nous comprenons donc la nécessité de réhabiliter les établissements hôteliers existants, tout en nous inquiétant de l'augmentation du COS qui induira nécessairement la disparition d'espaces verts (jardins,...). Ceux-ci sont pourtant importants pour la clientèle des hôtels à rénover comme pour la collectivité car ils participent à maintenir un cadre général agréable au niveau de la station.

Sur le terrain, nous constatons effectivement le déclin des hôtels. Un certain nombre ont fermé ces dernières années. Ils ont été vendus en appartements. Pour mémoire, l'Hôtel des Oursons et une partie de l'hôtel Rapin. De son côté, l'hôtel de la Sétaz n'a évité ce sort que par un rachat de la mairie qui compte le vendre à un opérateur dans le cadre d'une convention sur plusieurs années. Nous nous en félicitons même si il faut juger de la suite. Ceci étant dit, nous nous demandons vraiment si l'augmentation proposée du COS pour tous les hôtels sera une mesure qui empêchera leur déclin et leur changement d'affectation.

Nous nous inquiétons spécialement du fait que certains opérateurs puissent saisir l'opportunité de ce Sur-Cos pour obtenir le droit de réaménager, voir de construire de nouvelles résidences hôtelières (i.e. faites de petits appartements au final guère différents des résidences de tourisme), et cela avec le nouveau COS de 1.6 valable en toute zone, mais avec l'objectif ultime de les revendre par appartements, contribuant ainsi à une urbanisation dense de la station et à la création de lits froids, ce qui n'est pas souhaitable.

- 2) D'autre part, nous nous interrogeons sur le déséquilibre qui va être créé par cette modification du COS entre les hôtels et les autres types d'hébergement collectif (centre de jeunes, maisons familiales,...) qui sont également soumis à des contraintes de mise aux normes. Il nous semble qu'un équilibre général est à conserver entre tous les types d'hébergement. Il faudrait éviter que la même situation se produise qu'aux Carroz d'Arraches ou des centres de vacances ont été rachetés pour faire des hôtels. Il y aurait ainsi moins de jeunes dont on sait pourtant qu'ils sont consommateurs de loisirs (ski...) mais aussi des services associés (cours, locations,..etc...).
- 3) Sauf erreur de notre part, nous constatons que, dans l'état actuel, les hôtels disposent déjà d'un Sur-COS par rapport aux autres types d'hébergement : collectif ou particulier.

Ainsi pour les zones concernées, les COS sont fixées de la manière suivante :

En zone UB (zone urbaine dense) le COS est fixé à 0.80. Il est fixé à 1.2 pour les hôtels

En zone UC (zone d'extension de l'urbanisation) le COS est fixé à 0.40. Il est fixé à 0.50 pour le collectif et 1.2 pour les hôtels.

En zone UD (zone d'extension de l'habitat peu dense) le COS est fixé à 0.20. Il est fixé à 0.50 pour le collectif et à 1.2 pour les Hôtels.

D'autre part, pour toutes les zones concernées, les hôtels existants disposent déjà de clause spéciale (hauteur,...) et, depuis 2007, d'une nouvelle clause leur permettant de dépasser le Sur COS de 1.2 qui leur est attribué : Celle-ci est libellée de la façon suivante : *Pour les hôtels existants à la date d'approbation du POS, dans le cadre des améliorations des conditions d'hébergement sans augmentation des capacités d'hébergement, il n'est pas fixé de COS pour l'aménagement et le changement de destination sous réserve que l'augmentation de l'emprise au sol soit réalisée en une fois et soit inférieure ou égale à 5% de l'emprise au sol existante.*

Notre position : En attendant d'en connaître plus, nous sommes donc défavorables à la Modification du POS no15 telle qu'elle est rédigée. Nous aimerions que les remarques suivantes soient prises en compte.

Nous constatons que les hôtels disposent d'un Sur-COS avantageux par rapport aux autres types d'habitat et que des dispositions permettant le passage aux nouvelles normes avaient déjà été prises en 2007 lors de la révision no13.

Selon nous, il existe un risque d'une utilisation du Sur COS de 1.6 pour créer des résidences hôtelière (réaménagement et surtout nouvelles constructions) qui seront rapidement vendues en appartements et la création de lits froids. Ce risque est d'autant plus marqué dans les zones UC et UD.

Puisque le but de cette modification du POS est de soutenir les hôtels existants dans leur adaptation aux nouvelles normes, nous suggérons que le paragraphe actuel pour la mise aux normes des hôtels actuels soit modifié s'il est trop restrictif.

Nous suggérons que le même type de paragraphe soit étendu proportionnellement pour la mise aux normes pour les autres types de collectivités lors du passage au PLU.

Si cela est possible techniquement, nous suggérons également que l'obtention du SurCos pour la mise aux normes et le réaménagement soit reliée à la signature d'une convention qui garantirait l'exploitation de l'hôtel pendant un certain nombre d'années.

D'autre part, les conditions des hôtels du centre de Valloire et de la périphérie ne sont pas les mêmes. Comme il se dit que la modification du COS concerne essentiellement l'hôtel de la Sétaz, nous suggérons que, à minima, le passage au coefficient 1.6 soit limité aux hôtels situés dans les zones UB et que toute extension pour les autres zones soit renvoyée au PLU qui doit être finalisé pour la fin de l'année.

Nous avons bâti nos remarques sur les informations dont nous disposions. Peut-être devrions-nous être intégrés aux réunions préparatoires auxquelles nous demandons depuis des années de participer ce qui éviterait une prise de position méconnaissant certains aspects ?

Dans tous les cas, 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 notre point de vue 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