

Le mercredi 13 février 2013

ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNE DE VALLOIRE
DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE**

OBJET DE L'ENQUÊTE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

RAPPORT D'ENQUÊTE

1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES :

- a. Décision du conseil municipal arrêtant le projet de révision du P.L.U., en date du 19 juin 2012,
- b. Décision du Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE (N° E12000354/38), en date du 31 août 2012 portant désignation du commissaire enquêteur.
- c. Arrêté du Maire de VALLOIRE, en date du 25 octobre 2012, de lancement de l'enquête publique.

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

- a. **Durée de l'enquête** : 34 jours consécutifs, du 12 décembre 2012 au 14 janvier 2013.
- b. **Concertation préalable du public** : Préalablement à l'enquête publique, durant la phase d'élaboration du dossier, l'information et le dialogue avec le public ont été conduits de la façon suivante :
 - i. Réunions publiques : Trois (12/07/2010, 15/02/2011 et 02/02/2012).
 - ii. Rencontres avec les associations : Deux (23/08/2011 et 27/03/2012).
 - iii. Analyse des demandes du public au cours de deux séances.
 - iv. Mise à disposition du public d'un registre, entre janvier 2012 et juin 2012.
 - v. Réception de particuliers par les élus.
 - vi. Annonce des réunions publiques dans la presse locale et articles d'information dans le journal local, « Le Colporteur ».

Avis du commissaire enquêteur : La concertation préalable du public a été effectuée conformément aux dispositions réglementaires prévues.

Le recours à l'information par voie électronique eût pu être renforcé.

Le bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal, la délibération n° 12-06-068 du 19 juin 2012.

c. **Information du public** :

- i. **Presse** : L'avis d'enquête a paru dans la rubrique « Annonces légales » de deux journaux locaux :
 - 1. « Le Dauphiné Libéré » : lundi 29 octobre et jeudi 20 décembre 2012,
 - 2. « La Maurienne » : jeudi 1^{er} novembre et jeudi 20 décembre 2012.

- ii. **Affichage** : L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé dans les panneaux d'information gérés par la commune (certificat d'affichage joint).
- iii. **Mise à disposition du dossier** : Le dossier a été mis à disposition du public « aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie » (cf. arrêté d'enquête).
A sa demande, le dossier a été intégralement transmis à l'association « VALLOIRE Nature et Avenir », par voie électronique.
- iv. **Registre d'enquête** : Deux registres d'enquête, ouverts (chaque page cotée et paraphée) et fermés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public, dans les mêmes conditions.
- v. **Permanences** : Conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête, quatre permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur :
 - 1. Mercredi 12 décembre 2012 : 14h0 à 17h30,
 - 2. Jeudi 27 décembre 2012 : 14h00 à 17h30,
 - 3. Jeudi 3 janvier 2013 : 14h00 à 17h30,
 - 4. Vendredi 11 janvier 2013 de 14h00 à 17h30.
- vi. **Information électronique** : L'avis d'enquête a été diffusé sur le site de la municipalité.
- vii. **Autre donnée** : Initialement l'enquête eût dû se dérouler, un mois plus tôt.
Mais en raison d'une nécessaire concertation supplémentaire avec les services compétents de l'Etat, il a été décidé de repousser l'enquête de trois semaines ce qui eut un effet très positif en matière d'information du public.
Ainsi, il a été possible que l'enquête se déroule pendant la totalité des vacances scolaires de Noël. Deux permanences ont été planifiées durant cette période (27 décembre et 3 janvier).
Les personnes en résidence temporaire et propriétaires de terrains à VALLOIRE ont eu la possibilité de s'exprimer si elles l'ont jugé nécessaire.

Avis du commissaire enquêteur : L'information du publique pour l'enquête et en cours d'enquête a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il manquait dans le dossier une courte note non technique visant à permettre au public d'aborder plus facilement les spécificités du projet présenté.

Il faut que pour les enquêtes publiques à venir, la municipalité de VALLOIRE garde en mémoire la nécessité et l'intérêt d'élaborer un tel document.

- d. **Relations avec le maître d'ouvrage** : Elles ont été excellentes.
- e. **Autres contacts** : Avec la directrice du Syndicat des Pays de Maurienne et le service de cet échelon territorial chargé du tourisme. Avec également les services de la Communauté de Communes Maurienne – Galibier.

3. OBJET DE L'ENQUÊTE :

Par délibération en date du 19 janvier 2010, la commune de VALLOIRE a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui impliquait son évolution en P.L.U..

Cette enquête publique a donc eu pour objectif de soumettre à l'avis du public et à l'analyse du commissaire enquêteur le projet de P.L.U. réalisé.

4. CONTEXTE :

- a. **Géographique** : Située à la limite entre les ALPES DU NORD et les ALPES DU SUD, dans une vallée formée par la VALLOIRETTE, un affluent de la rivière ARC (vallée de la MAURIENNE), VALLOIRE est une commune de montagne qui s'étage entre les altitudes 690 mètres (vallée de l'ARC) et 3500mètres (les Aiguilles d'ARVES). Les 17 hameaux qui composent la commune sont établis entre les altitudes 1400 mètres et 1800 mètres (altitude du chef-lieu : 1430 mètres), le long d'un axe important, la D 902 qui relie les départements de la SAVOIE et des HAUTES ALPES, par le col du GALIBIER (2700 mètres). Le relief montagneux très marqué est générateur de risques naturels forts (avalanches, flux torrentiels, inondations, glissement de terrain, chutes de blocs). Au fil des ans, les hameaux se sont établis sur les seuls espaces favorables (terres agricoles et risques naturels mesurés).

Avis du commissaire enquêteur : Les spécificités des terrains de montagne imposent des contraintes fortes en matière d'urbanisme.

- b. **Démographique** : En 2008 VALLOIRE comptait 1342 habitants. Depuis le milieu des années 1970, la population croît régulièrement, mais avec une tendance au ralentissement (+ 0,4% de variation moyenne annuelle), à partir de

la fin des années 1990, tendance marquée par le vieillissement de cette population et une réduction nette de la taille des ménages (- 18,75 % depuis 1975).

Avis du commissaire enquêteur : Une augmentation de la population qui reste modérée.

c. **Économique** : Il y a deux types d'activités plus spécifiques à cette commune : l'agriculture et le tourisme.

i. Le tourisme : Il s'agit principalement du tourisme d'hiver. Cette activité constitue le secteur économique premier de VALLOIRE. La fréquentation du domaine skiable est importante (565 077 journées skieurs durant la saison 2009 – 2010), soit de l'ordre de 3700 skieurs par jour entre décembre et avril, inclus.

Cette fréquentation n'évolue pas nettement depuis 2005. Autre indicateur, l'utilisation de l'hébergement touristique. Pour la saison d'hiver 2009 - 2010, VALLOIRE dispose d'une capacité d'hébergement marchand de 9659 lits (il y a une capacité en lits diffus de 7079).

Durant cette même saison, le nombre de nuitées, en moyenne, utilisées quotidiennement est de l'ordre de 5550.

Toujours sur la même période, la capacité proposée n'a pas été suffisante, la dernière semaine de décembre 2009 (10 020 nuitées).

Et elle a été juste suffisante durant deux semaines (de l'ordre de 9000 nuitées), en février.

ii. L'agriculture : De l'ordre de 7600 ha sur les 13 773 ha constituant la surface de la commune, sont classés en terre agricole.

Environ 300 ha sont utilisés comme surface de fauche et de pâture. Le reste constitue la zone d'alpage.

Les 300 ha de fauche et pâture sont essentiellement situés à proximité des hameaux et du chef-lieu. 4 exploitants professionnels exercent leur activité depuis 2000. Il reste 5 exploitants non professionnels. Cette agriculture de montagne est essentiellement basée sur l'élevage et la production de fromage (A.O.C. BEAUFORT).

Avis du commissaire enquêteur : L'agriculture pratiquée par les exploitants professionnels reste une activité significative. Le tourisme, facteur économique majeur, a connu un fort développement qui a tendance à se stabiliser.

d. **Social** : La situation de l'emploi reste très satisfaisante, en comparaison de celle prévalant dans le reste de la France. Pour un pourcentage d'actifs de 81% en 2006, il y avait 1,5% de chômeurs.

L'activité touristique dédiée essentiellement au ski, génère un nombre important d'emplois dans la commune. 86,9% des actifs y travaillaient en 2006.

Cela dit, la population permanente n'est pas constituée, en majorité, de personnes à haut revenu.

En 2008, sur 770 foyers fiscaux, 492 étaient imposables et 278 ne l'étaient pas. Le revenu mensuel moyen des foyers imposables s'élevait à 2609 € nets. Le revenu moyen des foyers non imposables, à 505 €. 68% des ménages sont propriétaires de leur logement.

Avis du commissaire enquêteur : La population de VALLOIRE comprend une proportion importante de ménages aux revenus modestes dont les conditions de vie dans une commune touristique peuvent être difficiles, eu égard aux prix pratiqués (locations, constructions, commerces).

- e. **Urbanistique** : La commune de VALLOIRE est très étendue. Ses 17 hameaux se répartissent sur une distance d'environ 16 kilomètres. La plupart de ces hameaux et le chef-lieu sont constitués d'un coeur ancien qui a conservé son caractère. S'y sont greffées des constructions récentes liés au développement touristique (immeubles pour l'accueil des touristes et équipements spécifiques aux activités de montagne).

Avis du commissaire enquêteur : Le morcellement et les distances sont des contraintes fortes.

f. **Autres paramètres :**

- i. **Transports, déplacements et stationnements** : Située à 17 kilomètres de la gare la plus proche et compte tenu de son étendue, cette commune dont le tourisme est l'activité majeure, a un défi particulier à relever en matière de transports et de stationnement. De plus, la circulation dans les centres des hameaux et du chef-lieu sont souvent difficiles, aussi bien pour les véhicules que pour les piétons.

Avis du commissaire enquêteur : La maîtrise de la circulation et de la cohabitation véhicules – piétons sont des challenges difficiles à tenir.

- ii. **L'environnement** : Pas directement concernée par le site NATURA 2000 du MONT THABOR, la commune de VALLOIRE relève principalement de « l'Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope » pour deux sites (les marais de la SEA et des CITRES) et comprend trois « Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique » (Z.N.I.E.F.F.).
Deux, de type 1 (Tourbières et pierriers du GALIBIER et Gorges de la VALLOIRETTE).
Une, de type 2 (Massif des Aiguilles d'ARVES et du Mont THABOR).
A noter que VALLOIRE s'étend sur une surface de 13 774,67 ha.
13 667 ha sont constitués par des zones naturelles, dont les zones agricoles (7651,36 ha). Sur le territoire de la commune, 28 sites archéologiques sont répertoriés.

- iii. **Les risques naturels** : Comme toutes les communes de montagne, les risques naturels sont nombreux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels existe (élaboré en 2002, modifié en 2004).
Ce plan est en cours de révision.
Il existe quelques risques technologiques qui résultent d'une exploitation ancienne du charbon (mines).
- iv. **L'assainissement** : La configuration géographique de la commune se traduit par la présence de secteurs d'assainissement collectif et de secteurs d'assainissement non collectif.
- v. **L'alimentation en eau potable** : Avec trois captages et huit réservoirs de stockage, la commune a calculé qu'à l'horizon 2020, les quantités d'eau disponibles seront toujours suffisantes, même si le projet de création de 6025 lits touristiques entre 2002 et 2020 est réalisé.

5. ÉTUDE ET ANALYSE DU DOSSIER :

a. Qualité du dossier :

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, excepté la note de synthèse qui n'a pas été réalisée. Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- i. Un Rapport de Présentation,
- ii. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- iii. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.),
- iv. Un règlement et les plans de zonage qui lui sont associés,
- v. Des annexes :
 - 1. Sanitaires (alimentation eau potable et assainissement),
 - 2. Servitudes d'utilité publique,
 - 3. Plan de prévention des risques naturels (P.P.R.),
 - 4. Droit de préemption urbain.

Ce dossier a été élaboré par le bureau d'études ATELIER 2.

b. **Le fond :**

Les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ont émis de nombreuses remarques sur la plupart des pièces du dossier mis à l'enquête publique. Ces questions seront abordées dans la partie réservée à l'avis des P.P.A.. Mon analyse personnelle de ces textes me conduit à formuler d'autres observations qui font l'objet du présent paragraphe.

i. **Le Rapport de Présentation :**

Ce rapport met en évidence les données suivantes :

1. Une **évolution démographique** en progression régulière depuis 30 ans, indiquant, page 12, « cette croissance a tendance à se calmer ».
2. Mais le rapport table sur une augmentation de la population de 1,4% par an dans les dix ans qui viennent.
3. Il exprime **un besoin de 16 logements nouveaux par an** sur la même période, avec notamment le but de favoriser l'accès à la propriété ou à la location pour les ménages à faible revenus et de mieux prendre en compte les besoins des employés saisonniers.
4. Dans ce cadre, **la lutte contre le phénomène de rétention foncière** (estimé à 64%, par les élus) se traduit par la création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (O.A.P.) qui ont, parmi leurs objectifs, celui de permettre à la collectivité de maîtriser la densité d'occupation des sols.
5. **En matière économique**, est mise en avant la volonté de maintenir l'activité agricole, d'assurer de bonnes conditions à la pratique des activités artisanales et de donner une certaine priorité à l'action publique pour pérenniser et accroître les activités liés au tourisme d'hiver.
6. En ce sens, en matière de **logements touristiques**, l'accent est mis sur le renouvellement du parc de lits marchands.
7. Pour les **déplacements et les transports**, la municipalité cherche à résoudre le problème des difficultés de circulation dans les centres, en particulier dans le chef-lieu et la question des parkings.
8. **L'analyse environnementale** insiste sur les contraintes que font peser les risques naturels, très présents, sur le développement urbain, sur la richesse du patrimoine biologique, archéologique et paysager à préserver.

Les espaces naturels sont prépondérants sur le territoire de cette commune.

Sur une superficie totale de la commune de 13 773 ha, 13 667 ha sont des espaces naturels et agricoles.

9. Une présentation des ressources en eau potable, de l'assainissement et de la question de la qualité de l'air est succincte.
10. Ce Rapport se termine par une présentation des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable P.A.D.D.), des O.A.P. et du règlement avec le zonage.

Avis du commissaire enquêteur : Ce Rapport fait ressortir l'ensemble des données qui permettent l'élaboration d'une politique communale en matière d'urbanisme et d'occupation des sols.

Cependant, un certain nombre d'objections doit être mentionné :

11. Les bases qui ont servi à la définition des besoins en logements méritent d'être clarifiées :

- a. *Concernant la population permanente, le Rapport de Présentation indique (page 186 à 189) qu'elle a augmenté de 0,4% entre 1999 et 2008.
Que cette progression a été annuellement de 1,4% entre 1999 et 2012.
Le rapport table donc sur une évolution annuelle de la population de VALLOIRE de 1,4% dans les 10 ans qui viennent.*

Cette option me paraît discutable dans la mesure où de nombreuses études menées à l'échelon régional et par l'I.N.S.E.E sont beaucoup moins optimistes sur l'évolution de la démographie en MAURIENNE, d'ici à 2020.

On lit dans la lettre, de mai 2007, de la Mission Développement Prospective I.N.S.E.E. Rhône-Alpes:

« La MAURIENNE, démographiquement moins dynamique que le reste de la SAVOIE, serait le seul bassin du département à voir sa population stagner».

Dans ce même document, un tableau précise cette évolution pour la MAURIENNE : 43 100 habitants en 2010, 42 900, en 2020 (A noter que cette lettre ne prend pas en compte l'influence éventuelle des travaux du LYON-TURIN sur ces chiffres).

Un autre document de l'I.N.S.E.E. évalue le taux de croissance moyen de la population Mauriennaise à 0,79%, en 2020, 0,62% en 2030 et 0,51% en 2040.

Une étude, réalisée par la Mission Observatoire Régional Emploi Formation Rhône-Alpes, «Impact de l'Evolution Démographique sur la Population, les actifs et l'Emploi en Rhône-Alpes, de 2000 à 2020 », aboutit aux mêmes conclusions.

Le Pôle Rhône-Alpes Orientation, dans un rapport de 2005, « Recueil de Données Population Emploi Formation – Zone territoriale Maurienne », établit que la population de ce territoire baissera de 7,4% entre 2000 et 2020.

Que la population active passera de 18 363, en 2010, à 16 2090, en 2020.

Dans ce contexte, une progression annuelle de la population de VALLOIRE, d'ici à 2020, estimée à +1,4%, est-elle une base fiable ? Donc, créer « 16 logements/an » (page 188), est-ce un objectif justifié ?

b. Pour ce qui est de la population saisonnière, aucune information n'est donnée sur son volume actuel, ni sur une estimation de son évolution dans les dix ans à venir, évolution qui devrait prendre en considération les progrès techniques et technologiques qui ne manqueront pas de se produire et limiteront probablement les emplois pratiqués par cette population..

c. A propos de la fréquentation touristique et des capacités à promouvoir en matière d'hébergement, le chapitre consacré au tourisme (page 43 à 59) laisse une impression confuse.

Le taux de fréquentation hiver est stable depuis maintenant 7 ans.

La conclusion qui en est tirée est mitigée : provoquer une «redynamisation de la station par la réhabilitation du parc de logements touristiques et éventuellement la création de nouveaux lits marchands. »

Or, on lit (page 153), dans la partie consacrée à l'alimentation en eau potable : « la commune de VALLOIRE prévoit la création de 6125 lits touristiques entre 2002 et 2020. Une partie de ces lits est déjà réalisée. »

Il n'est pas précisé combien de lits l'ont déjà été, si les conclusions du Rapport sur le tourisme modifient ce choix et comment se situent les O.A.P. dans ces différentes approches.

d. Par ailleurs, l'analyse du chapitre consacré au tourisme (les pages 43 à 45) met en évidence la situation suivante :

Pour la saison d'hiver 2009 - 2010, VALLOIRE disposait d'une capacité d'hébergement marchand de 9659 lits et il y avait une capacité en lits diffus de 7079.

Durant cette même saison, le nombre de nuitées, en moyenne, utilisées quotidiennement a été de l'ordre de 5550.

Toujours sur la même période, la capacité proposée n'a pas été suffisante, une seule fois, la dernière semaine de décembre 2009 (10 020 nuitées).

Et elle a été juste suffisante durant deux semaines (de l'ordre de 9000 nuitées), en février.

Dans ce contexte, quel volume de constructions nouvelles est raisonnablement envisageable pour faire face à une fréquentation touristique qui se stabilise, tout en faisant en sorte que l'offre en hébergement soit attractive (ou comment compenser la difficulté à faire engager par les propriétaires la réhabilitation du parc de logements touristiques existant) ?

En conclusion, il est nécessaire de procéder à une clarification des objectifs prévus en matière de logement et d'hébergement, en s'appuyant sur des données indiscutables.

Il serait, également plus clair de regrouper en un seul chapitre, tous les paramètres concernant la démographie et le logement, quitte à en rappeler la substance, si nécessaire dans la suite du rapport.

La réponse à ces questions permettra de valider ou non le zonage et les O.A.P. prévus.

12. Autres observations :

- a. Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et celui d'assainissement devraient être joints, dans leur intégralité, au Rapport de Présentation de façon à disposer de l'information la plus complète possible. D'autant plus que la partie consacrée au schéma d'assainissement fait état (page 156) de la « carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif » en précisant la signification du code couleur qu'on y trouve.
Comment exploiter ces informations, sans disposer de cette carte ?
Or, ce document est intéressant à consulter dans la mesure où il donne des informations complémentaires sur les secteurs ouverts à la construction dans le projet de P.L.U..*

- b. Page 181, Le titre du quatrième paragraphe « Servitude liée au transport d'électricité » est sans rapport avec le texte qui suit, consacré à des servitudes de Défense Nationale. Les questions de transport d'électricité font l'objet d'une servitude 14, précisée page 182.
- c. En fin de Rapport, des tableaux très intéressants proposent une comparaison synthétique entre le règlement du P.O.S. et celui prévu pour le P.L.U.. Cependant, **un certain nombre d'informations de ce tableau sont fausses ou incomplètes.**
Par exemple, Pour les zones Ue, on lit dans la ligne « entête » : « réservée aux activités...ou agricoles et... », alors que dans le règlement, il s'agit des activités « forestières ».
Pour les zones Ut, le cartouche correspondant à la ligne « occupations interdites » **ne mentionne pas « la construction d'habitation »**, ce qui est textuellement indiqué dans le projet de règlement.

Ces tableaux doivent donc être vérifiés très précisément.

ii. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

La commune retient 5 orientations majeures pour organiser son P.L.U. :

1. Renforcer l'économie touristique et ses retombées locales. L'agriculture est un des paramètres, dans ce domaine.
2. Développer l'offre en matière de logements permanents et les services nécessaires à une population permanente.
3. Adapter l'offre en matière d'équipements et de services (offre commerciale répartie dans tous les hameaux, services publics correctement dimensionnés).
4. Préserver et mettre en valeur l'environnement.
5. Favoriser les déplacements pour tous.

Avis du commissaire enquêteur :

Commentaires concernant des modalités propres à deux des axes retenus comme orientations majeures :

- a. *« Renforcer l'économie touristique et ses retombées locales » :*
Page 4, il est mentionné (premier alinéa du paragraphe «Actions sur les capacités d'hébergement touristique »), « ... potentialités d'implantation...en relation avec le besoin de procurer le réservoir de clientèle attendu ».

*La question qui se pose : **Quel est l'objectif, en matière de clientèle, la collectivité s'est fixé ?***

*Il n'y a aucune indication de cette nature dans le Rapport de Présentation.
Cette observation rejoint et renforce les commentaires faits à propos du Rapport de présentation, ci-dessus.*

- b. *« Favoriser les déplacements pour tous » :*
Page 9, on lit, notamment, : « Développer les cheminements doux ». « Valoriser toutes les opportunités de perméabilité douces ». « Mettre en place les emplacements réservés nécessaires. »

L'observation des deux plans photographiques dédiés à cet objectif permet de visualiser les itinéraires piétons et/ou cyclistes qui relient les hameaux entre eux et au chef lieu.

Aucun projet concernant la circulation piétonnière dans le chef-lieu n'est identifiable.

La liste des emplacements réservés recensés dans le Rapport de présentation ne met en évidence qu'un emplacement réservé destiné à la circulation piétonne dans le centre de Valloire, l'emplacement réservé 12, visant à pérenniser le passage entre la mairie et le secteur du PONTET.

Il s'agit de la traversée d'une rue.

On peut penser que les nombreux emplacements réservés destinés à l'élargissement des voiries seront aussi consacrés à la mise en place d'espaces piétonniers adaptés le long des dites voiries.

Dans ce cas, il est nécessaire d'inscrire cet objectif dans le descriptif de ces emplacements réservés.

Si ces emplacements réservés « voiries » n'incluaient pas cet objectif d'amélioration de la circulation piétonnière ce serait préoccupant car actuellement le déplacement à pied dans VALLOIRE, en particulier en hiver, est difficile.

6. *Des améliorations pour rendre plus lisibles les planches photographiques jointes :*

- a. *Sur tous les plans, il semble que les hameaux originels sont repérés par des olives avec hachures dans les deux sens (formant un espace grillagé de couleur rouge).
D'une part, cette représentation n'est pas conforme à la légende (les hameaux originels sont en principe repérés par des espaces hachurés dans un seul sens - de la droite vers la gauche - de couleur rouge).
D'autre part, lorsque l'échelle des plans est importante, ces hachures croisées créent un fond uni, rouge, ce **qui génère une confusion** avec le repérage des « équipements de service » (axe 3 du P.A.D.D.).*
- b. *Sur pratiquement tous les plans, en fonction du plan consulté (il y a deux plans d'échelle différente), les secteurs repérés sont soit hachurés, soit totalement colorés (par exemple, le golf des VERNEYS). **Il faut choisir un mode graphique unique.***
- c. *Sur les plans correspondant à l'option 5, se trouvent des points et des olives de couleur bleu foncé. Dans la fiche « Valloire – PADD – légende » la signification de ces zones n'est pas donnée.*

iii. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

Il y a 9 O.A.P., décrites précisément et clairement dans le document cité.
Ces O.A.P. ont pour objectifs :

- Sur le plan général, notamment, la lutte contre le phénomène de rétention foncière.
- Pour 6 d'entre elles, le développement de logements individuels et collectifs pour les résidents permanents et le tourisme (Le COL, Les GRANGES, Le MOLLARD, CRÊT SERROZ, La RUAZ, BONNENUIT).

- Pour une d'entre elles, des lits touristiques et d'hébergement pour les saisonniers (La CURIA)
- Pour une d'entre elles, le logement pour le tourisme (Les VERNEYS).
- Pour une d'entre elles, le logement social (Le BATU).

Avis du commissaire enquêteur :

Ces O.A.P. sont cohérentes avec les objectifs du P.A.D.D. ;

Cela dit, suite de la dernière réunion de concertation avec les services de l'Etat (décembre 2012), la taille de trois de ces O.A.P. a été réduite (O.A.P.2, 4 et 5) de façon à limiter l'impact de ces projets sur les espaces agricoles et naturels.

Ces évolutions ont généré des insatisfactions de la part de propriétaires des terrains concernés par les modifications apportées à l'O.A.P. 2 (LE COL).

Par ailleurs, L'O.A.P. 8 (Les VERNEYS) suscite de nombreuses oppositions, en raison du volume de logements touristiques prévu. Ces questions seront traitées dans les parties de ce rapport réservées à l'analyse des avis des personnes Publiques Associées (P.P.A.) et des observations du public.

*Cela étant, ces différentes péripéties mettent en évidence **une estimation des besoins effectifs en logements et hébergements tant permanents que marchands qui mérite un approfondissement sérieux.***

iv. Le Règlement :

Le projet de règlement est conforme tant en ce qui concerne la définition du zonage que la nature et le contenu des articles développés.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce projet de règlement me conduit à faire les observations suivantes, essentiellement en le comparant avec le règlement du P.O.S. :

1. *Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) a été augmenté pour les zones Uc et Ud, ce qui est un choix tout à fait recevable pour lutter contre la rétention foncière.*

Dans le même but, il me semble important de procéder à un accroissement, même limité, du C.O.S. en zone Ub.

2. *La question des collectivités d'enfants :*

- a. *En zone Ub, le P.O.S. prévoyait la possibilité de constructions nouvelles dans des conditions particulières.*

Le projet de règlement P.L.U. ne donne aucune indication. Donc, ces constructions, en zone Ub, seront autorisées, sans norme spécifique.

- b. *En revanche, dans les zones Uc et Ud, l'interdiction de ce type de construction est totale.*

Le règlement P.O.S. donnait la possibilité d'aménager et d'étendre les « constructions existantes à usage d'hébergement d'enfants agréé dans un objectif d'améliorations des conditions d'hébergement sans augmentation de la capacité d'accueil. »

Cette clause devrait être reconduite dans le règlement du P.L.U..

Dans le cas contraire, cela signifie qu'à terme, ce type d'établissement disparaîtra car les conditions d'accueil ne pourront être ni renouvelées, ni adaptées.

3. *Logements de fonction :*

Dans les zones Ue (P.O.S.), ces logements étaient autorisés sous certaines conditions.

Dans le projet de règlement P.L.U., cette possibilité n'est plus évoquée, ni interdite.

Il est indiqué que toute construction d'habitation est interdite, on peut donc conclure qu'il en est de même pour les logements de fonction. Ce point mériterait d'être à nouveau examiné.

4. *Les bâtiments et équipements publics :*

Le cas de ces constructions est pris en compte pour toutes les zones constructibles du P.L.U. (Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Ug et Ut).

- i. *Il faut d'abord noter que, dans le règlement, la définition de ces constructions varie d'un article à l'autre.*

On lit dans les articles :

6 : « Bâtiments et équipements publics »,

7 : « Bâtiments et ouvrage d'intérêt général »,

10 : « Constructions à usage d'équipements publics ».

Pour éviter toute confusion et toute erreur d'interprétation, il ne faut employer qu'un seul et même terme ou donner la définition de ces termes s'ils recouvrent des réalités différentes.

- ii. *Par ailleurs, tel que le prévoit ce projet de règlement, ce type de construction ne connaît aucune limitation, ni en matière de distances par rapport aux limites séparatives, ni en hauteur, ni en normes architecturales.*

Ce qui peut se comprendre pour des équipements destinés à la sécurité générale, à la mise en œuvre des fonctions essentielles de la Défense Nationale ou aux contraintes techniques spécifiques (par exemple, un transformateur E.D.F.).

Cette option reste discutable pour tout équipement de loisir, sportif ou propre aux services communaux d'entretien ou de voirie...

Or, ces équipements font partie des bâtiments publics ou des bâtiments d'intérêt général.

Leur intégration dans l'architecture locale doit être assurée non seulement en termes de nature et qualité des matériaux, mais aussi de proportion, de volume et de position par rapport aux limites séparatives.

Des limitations ou des critères spécifiques doivent leur être attribués, dans le même esprit que les dispositions prévues pour les hôtels.

5. Un titre ambigu :

Page 48, le titre de l'article Ue 13 ne correspond pas à la nature du chapitre Ue : « secteur réservé à des activités artisanales, industrielles... ».

v. Le zonage (plans) :

La commune fait valoir une forte rétention foncière qu'il lui est difficile de contrebattre.

Faire en sorte que les secteurs ouverts à la construction permettent une occupation dense du terrain, constitue un des outils pour lutter contre la rétention foncière.

La commune l'a mis en œuvre en augmentant, dans de faibles proportions, le C.O.S. des zones Ub, Uc et Ud.

Cela dit, le tableau (nouveau tableau de décembre 2012) comparant les surfaces entre le P.O.S. et le P.L.U. met en évidence une réduction des surfaces Ua + Ub :

- 1. Au P.O.S. : 34,9 ha.*
- 2. Au P.L.U. : 29,7 ha, soit une décroissance de l'ordre de 5 ha.*

Dans le même temps, le zonage Uc+Ud augmente de l'ordre de 11ha.

Même si les comparaisons zonage P.L.U. et P.O.S. doivent être maniées avec prudence, il ressort que les zones à urbaniser, de moindre densité, sont privilégiées par rapport aux autres.

Ce qui ne va dans le sens de la densification du bâti et de la lutte contre la rétention.

Je demande d'étudier un zonage qui devrait marquer de façon plus nette cette nécessité de densifier en augmentant le nombre de zones Ub et Uc et en accroissant encore le C.O.S. Ub, hors hôtels.

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les Personnes Publiques suivantes ont donné un avis sur le projet de P.L.U. de la commune de VALLOIRE :

- a. M. le Préfet de la SAVOIE (Direction Départementale des Territoires).
- b. La Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.).
- c. La Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Rhône-Alpes (D.R.E.A.L.).
- d. Le conseil Général (C.G.).
- e. La Chambre d'Agriculture (C.A.) de la SAVOIE.
- f. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.).
- g. La Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I.) de la SAVOIE.

Ces avis ont été analysés par la commune, au cours d'une réunion avec les services de la Direction Départementale des Territoires (Préfecture).

En effet, cette Administration souhaitait une réunion de concertation avec la municipalité, avant l'enquête publique, en raison du nombre de réserves et de recommandations qu'elle avait émis.

Cette réunion a eu lieu en décembre 2012, avant l'ouverture de l'enquête.

La municipalité a pris position en fonction des observations et commentaires des Personnes Publiques, position explicitée lors de la réunion indiquée, position qui a fait l'objet d'un document de synthèse sous forme d'un tableau et de planches topographiques.

Ces documents ont été insérés dans le dossier mis à l'enquête.

L'avis des P.P.A. est joint au registre d'enquête.

Ci-dessous, est résumé l'avis des P.P.A. et sont exprimés l'avis de la municipalité (AM) et mon avis sur ces questions (ACE).

A. Les services de l'ETAT :

1 – Réserves à lever impérativement avant l'arrêt du projet :

Manque de cohérence entre le respect de la loi ENE annoncé dans le rapport de présentation et le PADD et sa déclinaison dans le projet de PLU.

1.1 Consommation de l'espace dans votre PLU

Il n'y a pas de justification dans le rapport de présentation des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD.

Il faut apporter démonstration claire de la modération de la consommation d'espaces.

AM : Le rapport de présentation expliquera de façon plus claire la manière dont la modération de la consommation des espaces naturels et la lutte contre l'étalement urbain a été prise en compte.

ACE : Ce point pourrait être indiqué, page 163 du Rapport, dans le paragraphe « Préserver et mettre en valeur l'environnement ».

Manque les données relatives au potentiel résiduel dans les zones urbaines rendant impossible l'appréhension de la consommation du foncier en zones urbaines.

AM : L'analyse des permis de construire permet d'établir la consommation de foncier en zone U sur les 5 dernières années (cf page 180). Le rapport de présentation présentera l'étude des permis de construire sur les 10 années passées et précisera la consommation par type de construction (logements permanents, équipements publics, etc ...).

Un travail prospectif et exhaustif a été effectué qui a conduit à identifier toutes les potentialités foncières permettant une éventuelle constructibilité. Il a été fait avec la commission PLU de façon précise et objective.

De cette connaissance, il est ressorti que bon nombre d'espaces libres, du fait de leur attachement à des unités construites (copropriétés, maisons individuelles, espaces de jeux ou de loisirs...) ne sera pas construit.

Sur les potentialités restantes, deux hypothèses ont été envisagées : l'une de constructibilité à l'horizon de l'échéance du PLU ; l'autre d'immobilisme à la même échéance. La connaissance individuelle des propriétaires a permis ces hypothèses. Il est considéré que les variations d'attitudes dans le délai envisagé se feront selon les opportunités de chacun. Globalement, l'analyse reste plausible. Mais cela explique l'impossibilité d'une cartographie exposant ces hypothèses.

ACE : Effectivement, le Rapport n'indique pas le potentiel constructible résiduel en zone urbaine.

Dans le cas de VALLOIRE, je n'estime pas cette information comme indispensable dans le Rapport.

En effet, il suffit de lire les plans existant pour constater que le phénomène de rétention foncière est particulièrement important. La commune en a fait une estimation.

En conséquence, l'essentiel est que des mesures soient prises dans le P.L.U. pour lutter contre ce phénomène.

Pour cela, la municipalité fait en sorte de densifier les zones Au définies dans le P.L.U. et a légèrement augmenté le C.O.S. des zones Ub et Uc.

Comme je l'ai indiqué dans ma propre critique du Rapport et du Règlement, il est nécessaire d'augmenter également le C.O.S. des zones Ub et d'accroître le nombre de zones Ub par transformation de certaines zones Uc en zones Ub et certaines zones Ud en zone UC.

La question du différentiel positif de 11 ha de zones U et AU par rapport au POS.

Pas d'indication sur la prise en compte ou non du coefficient de rétention foncière en zones U.

La surface des zones ouvertes à l'urbanisation semble surdimensionnée par rapport aux besoins évoqués au regard :

- **du potentiel de logement identifié sur l'ensemble des zones de la commune (159 logements).**
- **des objectifs communaux qui nécessitent un besoin de 130 logements.**
- **de la consommation supplémentaire du foncier par rapport au POS de l'ordre de 11 ha.**

AM : Le rapport précisera que les potentialités affichées en zone U dans le tableau page 188 tiennent compte de la rétention foncière.

En l'absence de récapitulatif tenant compte des différentes modifications que le POS a subi, les surfaces indiquées sont celles du POS initial de 1987. Le calcul des surfaces du POS en cours a été effectué suite à cette remarque. Il en ressort que le total des zones U et AU du projet de PLU a diminué de 2,49 ha par rapport au POS en cours.

ACE : Effectivement, le nouveau tableau comparatif P.O.S. – P.L.U. met en évidence une baisse des surfaces urbanisées et à urbaniser.

Il n'y a pas de raison de mettre en doute cette dernière évaluation.

Cela dit, les critiques de l'Administration sur le surdimensionnement des projets par rapport aux besoins rejoignent et recourent mon appréciation sur un manque d'analyse approfondie des besoins en logements aussi bien pour les résidents permanents que pour les personnes de passage (touristes).

Cette évaluation précise devra être faite.

Demande de réduction des zones U et AU par la mise en œuvre d'une densité plus volontariste et adaptée au contexte local permettant de répondre aux besoins induits par les perspectives démographiques.

Notamment revoir le dimensionnement :

- **des zones AUdz des Granges, Ua de Bonnenuit qui affectent des prairies particulièrement intéressantes pour les éleveurs de la commune.**
- **des zones AU et AUz du Col qui impactent des terres à vocation agricole forte.**

AM : La zone AU/AUz du Col sera supprimée. L'OAP de la zone AUd conservera la demande de préserver l'accès vers la partie haute (ancienne zone AU/AUz).

La commune souhaite conserver la zone AUdz des Granges. Le rapport de présentation expliquera mieux ce choix en le justifiant par rapport aux enjeux communaux. Ce secteur comporte à l'heure actuelle un parking important et une voie d'accès. Le chemin à l'Ouest se situe dans un talus qui rend la mécanisation de la fauche impossible sur la partie Ouest de la zone. Une partie importante de la zone est occupée par un jardin privatif, non utilisé par l'agriculture. Le reste des terrains n'est pas pâturé, ni fauché.

La zone AUd du Cret du Serroz sera réduite en surface pour conserver un espace de lisière avec les boisements périphériques et la densité sera augmentée.

ACE : Les propositions de la municipalité sont pertinentes.

Reclasser le centre inconstructible du secteur AUc des Verneys en As, permettant la pratique du sport et des loisirs et compatible avec l'activité agricole.

AM : La commune souhaite conserver le classement de l'ensemble de la zone en AUc afin d'impliquer tous les propriétaires fonciers sur une même base (même classement pour tous les terrains concernés). Le rapport de présentation exposera mieux la volonté communale pour ce secteur.

ACE : L'option retenue par la municipalité est tout à fait recevable car elle permet à tous les propriétaires de terrains dans le secteur Auc des VERNEYS d'être traités sur une base identique, s'il y a acquisition de ces terrains, pour mettre en œuvre ce projet.

1.2 La prise en compte de la trame verte et bleue (Grenelle 2) dans le PLU :

Le PLU doit identifier la trame verte et bleue mais également exposer les moyens qui sont mis en œuvre pour éviter de les réduire et en dernier recours compenser les atteintes aux continuités écologiques.

AM : La notion paysagère de « coupure verte » semble avoir été confondue dans l'avis avec la notion écologique de « trame verte et bleue » et de « corridors »

Le terme « coupure verte » est employé dans le PADD comme notion paysagère. Il sera précisé (coupure verte paysagère). Le projet identifiera les coupures paysagères au titre de l'article R123-11h du code de l'urbanisme et les 3 secteurs de passage privilégié de la faune au titre du R123-11i.

ACE : Si pour la notion de « trame verte », je rejoins la position de la commune, je pense nécessaire de mieux faire ressortir la prise en compte la notion de « trame bleue ». Ce terme n'est jamais employé alors que les éléments mettant en évidence sa réalité existent.

D'une part, les Gorges de la Valloirette sont une ZNIEFF de type 1 (page 99). Ce cours d'eau est important. Il reçoit de nombreux affluents, torrents de montagne (page 103)

Le Rapport de présentation indique, page 110 : « Les aménagements hydrauliques que ce cours d'eau a subi ont dégradé ses qualités écologiques. Les berges ne sont plus naturelles entre la RUAZ et les CLOTS ».

Dans le tableau de synthèse, page 111, il précise dans la colonne « Enjeux » : « Les berges de la Valloirette ont, par endroits, perdu leur caractère naturel » et indique une mesure pour protéger les berges.

Je propose d'indiquer dans la colonne « Enjeux » de ce tableau la préoccupation de préserver et de rétablir progressivement la qualité de la trame verte constituée par la rivière la Valloirette.

A ce titre, l'urbanisation des zones suivantes pose problème :

- **Zone AUd du Crêt du Serroz. Préciser la manière dont sera prise en compte la continuité écologique.**

*AM : Le PADD a identifié sur le site une coupure verte paysagère et non une continuité écologique. La zone sera réduite pour préserver l'effet de lisière. La protection paysagère sera intégrée dans les recommandations de l'OAP.
La coupure verte paysagère sera préservée au titre de l'article R123-11h du code de l'urbanisme*

ACE : Favorable à l'analyse de la commune.

- **Zone AU du Mollard. Préciser les précautions à prendre envers le Tétra Lyre avec l'aide de l'Observatoire des Galliformes de Montagne.**

AM : La zone AUz au Nord sera réduite pour tenir compte d'une zone humide. La zone AU au Sud-Ouest sera réduite car elle est classée en zone inconstructible dans le nouveau PPR. De plus la présence du Tétra Lyre n'est pas attestée par constat de terrain récent (données terrain 1990).

ACE : Favorable à l'analyse de la commune.

- **Secteur des Granges, notamment la zone Ng1 qui empiète sur un corridor terrestre et enjambe le ruisseau des Granges. En justifier le besoin, la localisation et le périmètre.**

AM : Le ruisseau est busé au droit de la route et du parking existant depuis plus de 15 ans. Le site est un remblai qui n'a plus aucune valeur naturelle. Les navettes et les bus nécessitent un parking et des installations dédiées. Le site se prête bien à cette destination et l'impact sur le milieu naturel est très limité.

ACE : Favorable à l'analyse de la commune.

1.3 La prise en compte des risques naturels :

La retranscription du risque naturel dans le PLU

Classer le secteur en bordure de l'Arc soumis aux débordements en zone N-inondation et interdire toute construction, toute installation, tout exhaussement et affouillement du terrain.

AM : Ce secteur en bordure de l'arc sera reclassé en N-inondation et le règlement adapté en ce sens.

ACE : Pas de commentaire

Prendre en compte les nouveaux aléas issus de la révision en cours du PPRNP.

AM : Les nouveaux aléas issus de la révision du PPRNP seront pris en compte. Le zonage sera revu et les zones classées inconstructibles dans le PPRNP seront classées en zone naturelle ou agricole.

ACE : Si le nouveau PPRNP induisait des modifications du zonage qui a été présenté à cette enquête publique d'élaboration du P.L.U. et donc un changement du classement de certaines parcelles, il serait impératif de réaliser une nouvelle enquête publique pour modifier ou réviser le dit P.L.U. qui aurait été approuvé.

1.4 Sur la nécessité de l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU :

Le projet de PLU manque de clarté et ne permet pas de déterminer si une évaluation environnementale s'impose ou non, notamment en ce qui concerne le secteur des Verneys.

Il n'est fait aucune référence à une surface de plancher pour le projet de ce secteur, ce qui ne permet pas de démontrer qu'il ne relève pas d'une procédure UTN.

Le rapport de présentation n'est pas clair concernant les aménagements du domaine skiable.

Le PLU doit préciser ces points pour démontrer l'absence de projet d'UTN. Dans le cas contraire il devra présenter une évaluation environnementale et être soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

AM : Le PLU démontrera que le projet des Verneys ne dépassera pas le seuil de 12 000m² de surface de plancher touristique qui impliquerait une autorisation UTN et nécessiterait qu'une évaluation environnementale soit réalisée dans le cadre du PLU.

Pour cela le rapport de présentation justifiera le besoin de réaliser de nouveaux lits touristiques et fera correspondre le nombre de lits avec les surfaces correspondantes.

L'OAP reprendra le nombre de m² maximum envisagé pour ce projet.

ACE : Aménager le Rapport de présentation pour faire ressortir cet objectif.

Comme je l'ai indiqué dans ma critique du Rapport de présentation, l'évolution proposée du parc des lits marchands ne repose pas sur une analyse structurée. Elle doit être faite.

Concernant l'évolution du domaine skiable, une évaluation en est faite, page 47 du Rapport de présentation. Elle est succincte mais claire, donc suffisante.

1.5 Des corrections sont à apporter dans plusieurs pièces du PLU :

Le rapport de présentation doit être complété

Il doit expliquer et justifier les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Des choix d'aménagement ne trouvent pas de justifications ou sont peu explicités dans le rapport.

AM : Les justifications des choix d'aménagement seront revues et/ou complétées.

ACE : Concernant le P.A.D.D., l'explication des « Choix retenus » existe (pages 132 et 163 du Rapport).

Cependant pour en clarifier la justification il faudrait reprendre les éléments chiffrés de l'analyse conduisant à ces choix (lorsqu'ils existent).

« Les objectifs du P.L.U. » (pages 164 et 165) sont présentés de façon compacte. Aérer la présentation pour rendre le texte plus abordable.

« Les Orientations d'Aménagement et de programmation sont présentées, pages 177 et 178 du Rapport, alors qu'il n'est pas illogique qu'elles se trouvent dans le chapitre « Les Choix d'Aménagement ».

Ces Orientations sont données sans aucune explication, ce qui doit être amendé.

Des précisions seront à apporter dans le domaine « Alimentation en eau potable ».

Le rapport devra développer le fait que la commune doit mettre en place un traitement de désinfection de l'eau distribuée à très court terme, compte tenu de l'absence d'approvisionnement de secours.

AM : Le chapitre traitant de l'alimentation en eau potable sera complété avec les nouvelles informations dont dispose maintenant la commune.

ACE : Pas de commentaire.

Des corrections sont à apporter au règlement graphique

Le zonage manque de cohérence.

Renforcer la protection des zones Aappb en les reclassant en Naappb. Corriger le rapport de présentation en conséquence.

AM : Ces zones étant situées dans un secteur agricole défini par l'étude de la chambre d'agriculture, il paraissait normal de les classer en Aappb. Elles seront reclassées en Nappb.

ACE : Pas de commentaire.

Vérifier le classement des bâtiments d'élevage (Ae, A ou Uaz selon les cas actuellement).

AM : Le classement des bâtiments d'élevage est conforme à ce que la commune souhaite (secteurs permettant l'extension des bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments, secteurs de conservation de l'activité agricole dans son enveloppe, secteurs de cœur de hameaux, ...).

ACE : Pas de commentaire.

Les secteurs Neq et Nf devraient être classés en Ue ou en Uf selon leur caractère.

AM : Ces secteurs étant au milieu des zones naturelles, ils restent classés en Neq ou Nf.

ACE : Pas de commentaire.

Certaines forêts sont classées en A au lieu de N. Revoir leur classement.

AM : Le classement des zones A a été fait par retranscription de l'étude agricole. Si ce classement comprend des forêts, elles seront reclassées en N. Les secteurs de déprise agricole qui se reboisent resteront classés en A.

ACE : La question du recensement exact des terres agricoles est importante, de façon à avoir une vision exacte de la réalité. L'évolution progressive de cette activité se traduit par un abandon d'une partie de ces terres et leur retour à la nature. Il me paraît nécessaire qu'elles soient maintenant identifiées comme zone naturelle (N). Si certaines d'entre elles devaient être remises en culture, elles pourraient être reclassées A lors de la révision ou de la refonte complète du P.L.U., dans une dizaine d'années.

2 – Recommandations qu'il convient de prendre en compte :

2.1 Le rapport de présentation :

Compléter page 164 le passage concernant les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial en précisant s'ils peuvent changer de destination et en les localisant sur une carte.

AM : Le rapport de présentation précisera que les bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial peuvent changer de destination et une carte synthétique les localisera.

ACE : Pas de commentaire.

Le thème des logements des travailleurs saisonniers mériterait une évaluation des besoins plus précise.

AM : Aucun système de suivi n'est mis en place sur la commune. Chaque employeur de saisonnier règle ses besoins en logements de façon différente et indépendante. Le rapport de présentation expliquera mieux la situation.

ACE : Sans évaluation de la population de saisonniers, comment définir les besoins en logements et les espaces à consacrer à leur réalisation ?

C'est une de mes critiques du Rapport de présentation.

Le rapport de présentation devrait exposer les mesures qui vont être prise pour régler la situation des poteaux incendie non conformes.

AM : Les dispositions envisagées par la commune seront ajoutées dans le rapport de présentation, notamment le projet de réservoir au Mollard

ACE : Dispositions très importantes, à préciser dans le Rapport de présentation.

2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation :

Les OAP pourraient préciser si les logements et les stationnements seront accessibles aux personnes handicapées.

AM : Le code de la construction définit les critères à partir desquels les logements doivent être accessibles aux personnes handicapées. A partir du moment où un bâtiment reçoit des personnes handicapées, des places de stationnement adaptées sont prévues.

ACE : Pas de commentaire.

Les OAP des hameaux du Col et de Bonnenuit devraient prévoir des mesures pour conserver leur qualité paysagère et patrimoniale.

AM : Les prescriptions pour le hameau de Bonnenuit reprennent celles définies pendant l'étude de la ZPPAUP. Le hameau du Col n'avait pas été identifié comme à sauvegarder dans l'étude de la ZPPAUP car il avait déjà perdu sa qualité originelle.

ACE : La définition des critères à mettre en œuvre dans les O.A.P. est identique pour le COL et BONNENUIT ou LE MOLLARD ou LA RUAZ. Sont indiquées : « la sauvegarde de l'aspect originel, et la qualité architecturale... des constructions... » qui ...devra s'inscrire dans celui du hameau » (« retrouver les volumes et les matériaux des constructions anciennes »).

Dans ces conditions et compte tenu du descriptif fait du hameau du COL, page 131 du Rapport de présentation, on peut s'interroger sur la raison pour laquelle il ne constitue pas une ZPPAUP !

En revanche, de telles mesures ne sont pas préconisées pour l'O.A.P. des VERNEYS qui pourtant constitue une ZPPAUP (page 113 du Rapport de présentation).

Il faut donc revoir la description de l' O.A.P. 8 afin qu'elle intègre mieux ce classement.

2.3 Le règlement écrit :

Remarques communes à plusieurs zones

Articles 11 : remplacer l'indication de « matériaux » par « aspect » ou « de couleur ».

AM : Le terme « matériaux » sera remplacé lorsque celui-ci n'est pas utilisé pour décrire l'aspect désiré.

ACE : Pas de commentaire.

Articles 14 : préciser que le COS des constructions et installations d'intérêt général n'est pas réglementé.

AM : L'absence de réglementation du COS pour constructions et installations d'intérêt général sera précisée.

ACE : Pas de commentaire.

Zone Ua et Ub :

- **Article 7 : préciser que l'implantation des bâtiments et équipement publics est libre.**
- **Article 10, alinéa 2 : la moyenne pondérée d'altitude ne fait pas partie des pièces exigibles lors d'un permis de construire. Règle impossible à appliquer.**

*AM : Cette possibilité est déjà prévue pour les bâtiments d'intérêt général et sera complétée et détaillée.
La définition de la hauteur sera modifiée.*

*ACE : Voir mes observations sur les articles du Règlement qui traitent des bâtiments publics.
La capacité de les réaliser dans toutes les zones, sans aucune contrainte, pose la question de dérogations en complet décalage avec les impératifs fixés aux personnes privées, porte ouverte à de l'incompréhension de la part des habitants.*

Zones Ub, Uc, Ud et Ue :

- **Articles 7, 8 et 11 : préciser que l'implantation des bâtiments et équipements publics n'est pas réglementée.**

AM : Cette possibilité est déjà prévue pour les bâtiments d'intérêt général à l'article 7 et sera étendue aux articles 8 et 11.

ACE : Idem commentaire sur l'article 7, ci-dessus.

Zones Ub, Uc et Ud :

Articles 12 : reprendre les mêmes prescriptions que celles de l'article Ua 12 concernant les aménagements de bâtiments existants.

AM : Les dispositions concernant les aménagements pour les bâtiments existants seront ajoutées

ACE : Pas de commentaire.

Règles particulières à une zone

Zone U

Article Ua 6-4 : En l'absence de réglementation concernant les « gros » ou « grands » équipements, ceux-ci sont également autorisés sans contrainte pour leur implantation.

AM : Le règlement précisera les dispositions pour les « gros » ou « grands » équipements publics.

ACE Idem commentaire sur l'article 7, ci-dessus.

Articles Ue 1 et 2 : Les habitations étant interdites, il est inutile de les réglementer à l'article 12. De même pour les hôtels. De même en zone Uf, il est inutile de réglementer le stationnement des hôtels qui sont interdits à l'article Uf 1.

AM : Les dispositions concernant le stationnement pour les habitations et les hôtels seront revues pour les zones Ue et Uf.

ACE : Pas de commentaire.

Article Ut 2-4 : à compléter par la mention « la reconstruction de ruines... dans le présent règlement et dans la mesure où le PPRNP ne l'interdit pas ».

AM : La mention sera complétée.

ACE : Ce qui impliquera, à la diffusion officielle du PPRN, une mise à jour du P.L.U..

Articles Ut 6 et 7 : reformuler le cas de la « démolition reconstruction ». En cas de démolition, le nu du mur extérieur disparaît et ne peut plus servir de référence pour l'implantation.

AM : Une autre formulation sera trouvée pour le cas de la démolition reconstruction.

ACE : Pas de commentaire.

Zones AUf et AUp /

Article AUf 2 et AUp 2, paragraphe 2.2 : les « ouvrages techniques » ne correspondent pas à la liste des constructions autorisées par l'article R123-9 du CU. A corriger si l'on souhaite la construction de bâtiments publics.

AM : La notion d'ouvrages techniques correspond à des ouvrages nécessaires au fonctionnement d'autres constructions de service public existantes comme les ventilations et accès de parking souterrain par exemple.

ACE : Noter cette précision dans le Règlement.

Zone A

Article A 2-4 : préciser la règle concernant les gîtes intégrés aux bâtiments agricoles.

AM : La règle précisera que la surface dévolue aux gîtes (1 ou plusieurs) est limitée à 80m² de surface de plancher par bâtiment (d'exploitation ou agricole à caractère patrimonial).

ACE : Pas de commentaire.

Zone N

Article N 7 et N 10 : préciser que l'implantation et la hauteur des bâtiments et équipements publics ne sont pas réglementés.

AM : La remarque sera prise en compte.

ACE : Comme je l'ai déjà exprimé, je ne suis pas d'accord avec une telle vision. On peut comprendre qu'un bâtiment public dévolu à des fonctions de sécurité ou de défense soit construit sans aucune contrainte.

Pour autant, est-il nécessaire de prévoir de telles dispositions pour une salle de spectacle ou une école ?

Non, ces bâtiments doivent s'intégrer dans le bâti local (couleur, matériaux, toitures...) avec des dérogations limitées en termes de hauteur et de surface et de position par rapport aux limites séparatives.

2.4 Le règlement graphique (plans de zonage)

Les réserves émises mériteraient d'être prises en compte.

Il serait bon de faire figurer les communes limitrophes, les cours d'eau de manière plus lisible et localiser les équipements, notamment publics

AM : Le règlement graphique prendra en compte les remarques émises.

ACE : Pas de commentaire.

2.5 Les annexes :

Mettre à jour les servitudes d'utilité publique avec les documents joints.

Lorsque la révision du PPRNP sera approuvée, une mise à jour des servitudes d'utilité publique sera nécessaire.

AM : Les annexes seront mises à jour avec les nouveaux documents transmis.

Le nouveau PPRNP sera annexé au PLU dès son approbation.

ACE : Le P.L.U. devra être corrigé en appliquant les procédures adaptées, si le PPRN impose de modifier le zonage..

Les documents suivants devront être annexés au PLU avant son approbation :

- **Le PPRNP.**
- **La carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.**
- **Liste des lotissements de plus de 10 ans, dont le règlement est maintenu, s'il en existe.**
- **La délibération au titre du DPU.**
- **Le règlement de publicité approuvé par la commune s'il existe.**

AM : Les documents demandés seront annexés au PLU pour son approbation.

Il n'existe plus de lotissement dont le règlement a été conservé.

Il n'existe pas de règlement de publicité.

ACE : Pas de commentaire.

2.6 Divers :

Zone Nisdi : une autorisation au titre des Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sera préalable à la réalisation de l'équipement.

De plus le site retenu est situé dans une ZNIEFF de type 1. Un inventaire de terrain devra être réalisé afin d'assurer la protection des espèces protégées.

AM : La commune prend note de la remarque. Cette installation est soumise à autorisation préfectorale conformément au R.541-66 du CE et pourrait être soumise au régime des ICPE (broyage, criblage des matériaux au titre de la rubrique 1515 de la nomenclature des installations classées). Elle sera soumise dans ce cadre à une analyse des incidences sur l'environnement, sur la base d'un projet qui reste à définir.

ACE : Pas de commentaire.

Zone NI du Col du télégraphe : ce secteur est situé dans une ZNIEFF de type 1. En fonction de la destination de la zone, des investigations faune, flore seront peut-être nécessaires.

AM : La zone NI du Télégraphe correspond au Fort et au parking existant. Le projet communal est de mettre aux normes de sécurité le site pour le rendre visitable. Aucun nouvel aménagement n'est prévu dans les secteurs encore naturels de la zone.

ACE : Pas de commentaire.

Si la commune souhaite réglementer les clôtures dans le règlement, elle doit au préalable prendre une délibération soumettant la construction de clôture à déclaration préalable sur tout ou partie du territoire communal.

AM : La commune prend note de la remarque et procédera au vote d'une délibération concernant la réglementation des clôtures.

ACE : Pas de commentaire.

B. Le C.D.C.E.A. :

Avis global réservé : Trop forte rétention foncière.

AM : La rétention foncière a été établie en commission d'urbanisme avec l'aide des élus. Chaque tènement non construit en zone U a été analysé en termes de potentialités constructives (nombre d'unités d'habitation) et de probabilité d'urbanisation à

l'échelle de temps de vie du PLU (10 ans environ). Cf réponse à l'avis du Préfet sur le point 1.1 consommation de l'espace dans votre PLU.

ACE : Il suffit de lire les plans existant pour constater que le phénomène de rétention foncière est particulièrement important. La commune en a fait une estimation.

En conséquence, l'essentiel est que des mesures soient prises dans le P.L.U. pour lutter contre ce phénomène.

Pour cela, la municipalité fait en sorte de densifier les zones Au définies dans le P.L.U. et a légèrement augmenté le C.O.S. des zones Ub et Uc.

Comme je l'ai indiqué dans ma propre critique du Rapport et du Règlement, il est nécessaire d'augmenter également le C.O.S. des zones Ub et d'accroître le nombre de zones Ub par transformation de certaines zones Uc en zones Ub et certaines zones Ud en zone UC.

Augmentation importante des zones U par rapport au POS.

AM : En l'absence de récapitulatif tenant compte des différentes modifications que le POS a subi, les surfaces indiquées sont celles du POS initial. Le calcul des surfaces du POS en cours a été effectué suite à cette remarque. Il en ressort que les zones U du projet de PLU ont augmenté de 3,54 ha par rapport au POS en cours, ce qui est relativement faible et qui correspond en partie à la mise à jour du classement de secteurs anciennement classés en NA et déjà urbanisés actuellement.

ACE : Accord avec la municipalité. Le nouveau tableau comparatif est clair. Il n'y a pas lieu de remettre en cause l'évaluation faite.

4 points recevant un avis défavorable :

Réduire la zone AUc des Verneys pour faire apparaître la partie dédiée à l'agriculture.

AM : La commune souhaite conserver le classement de l'ensemble de la zone en AUc afin d'impliquer tous les propriétaires fonciers sur une même base (même classement pour tous les terrains concernés). Le rapport de présentation exposera mieux la volonté communale pour ce secteur.

ACE : Accord avec l'approche de la municipalité qui vise à permettre aux propriétaires des parcelles au centre de la zone, de n'être pas lésés dans le cas où la municipalité achèterait ces parcelles pour « sanctuariser » l'espace réservé aux skieurs débutants.

Supprimer la zone AU/AUz du Col pour la rendre à l'agriculture.

AM : La zone AU/AUz du Col sera supprimée. L'OAP de la zone AUd conservera la demande de préserver l'accès vers la partie haute (ancienne zone AU/AUz).

ACE : Favorable à l'option prise par la municipalité.

Supprimer les zones AUd des Grandes et du Cret du Serroz pour les rendre à l'agriculture.

AM : La commune souhaite conserver la zone AUdz des Granges. Celle-ci comporte à l'heure actuelle un parking important et une voie d'accès. Le chemin à l'Ouest se situe dans un talus qui rend la mécanisation de la fauche impossible sur la partie Ouest de la zone. Une partie importante de la zone est occupée par un jardin privatif, non utilisé par l'agriculture. Le reste des terrains n'est pas pâturé ni fauché. Le rapport de présentation expliquera mieux ce choix en le justifiant par rapport aux enjeux communaux.

La zone AUd du Cret du Serroz sera réduite en surface pour conserver un espace de lisière avec les boisements périphériques et la densité sera augmentée.

La densité de la zone AUd du Cret du Serroz sera augmentée.

ACE : Pas de commentaire

Densifier les autres secteurs.

AM : Pas de commentaire.

ACE : Voir mes commentaires à propos du Rapport de présentation sur la densification des secteurs Ub et Uc et sur l'augmentation du C.O.S. des zones Ub.

C. Conseil Général de la SAVOIE :

Communications numériques :

Rapport de présentation : corriger le paragraphe relatif aux communications numériques afin de prendre en compte les derniers engagements du département en la matière (SDANT d'avril 2012).

Règlement : ajouter l'obligation dans l'article traitant des réseaux (article 4) de prévoir les infrastructures pour les réseaux numériques.

AM : Le rapport de présentation et le règlement seront corrigés en ce sens.

ACE : Pas de commentaire.

D. I.N.A.O. :

Avis défavorable à l'encontre du projet.

Amputation des prairies de fauche défavorable au respect des dispositions réglementaires de l'AOC Beaufort.

Les zones à urbaniser concernent beaucoup les prés de fauche et les pâtures notamment la zone AUc des Verneys, AU et AUz du Col, zone AUD des Granges, zone AUd du Crêt du Serroz. Trop de consommation de surface agricole.

AM : Voir les réponses apportées à l'avis du préfet, à l'avis de la CDCEA et à l'avis de la Chambre d'Agriculture pour ces zones AU.

ACE : La municipalité a fait des propositions concernant LE COL, CRÊT SERROZ et LE MOLLARD (voir plus haut) qui réduisent l'atteinte portée aux prés de fauche.

J'y souscris.

Pour LES GRANGES, je suis d'accord avec la municipalité après avoir constaté sur le terrain, avant l'arrivée de la neige, la réalité de la situation décrite plus haut dans l'avis de la commune.

La question des VERNEYS sera traitée dans la partie suivante consacrée à l'avis du public.

E. La Chambre d'Agriculture de la SAVOIE :

Avis très réservé sur le projet.

Sur le rapport de présentation : RAS

Sur le PADD :

Les objectifs sont bons.

Mais, les moyens d'actions ne permettent pas d'atteindre complètement ceux-ci. Les thèmes comme la préservation des surfaces agricoles (notamment à enjeux), la préservation des accès aux tènements, la limitation de l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation doivent être affichés dans le PADD.

AM : Pas de commentaire.

ACE : Dans le P.A.D.D., les activités agricoles sont présentées sous un jour discutable.

- *« Pérenniser les activités agricoles » constitue un des objectif de l'axe 1, « Renforcer l'économie touristique et ses retombées locales.*
- *« Préserver l'agriculture » est un des moyens d'action de l'axe 4, « Préserver et mettre en valeur l'environnement ».*
-

Avec 4 exploitants professionnels qui se maintiennent depuis plus de dix ans, un cheptel de vaches laitières et génisses en progression et un nombre importants d'alpages (données détaillées dans le Rapport de présentation) l'agriculture est une activité économique à part entière et non seulement un appoint au tourisme ou une composante de l'environnement.

L'axe 1 du P.A.D.D. doit être reformulé de façon à ce qu'il soit orienté sur le renforcement global de l'économie de la commune.

Dans cette perspective, le tourisme a toute sa place.

Mais, d'autres activités pas nécessairement liées au tourisme et cependant sources de revenus et d'emplois ont aussi la leur, dont l'agriculture.

Cette approche permettra de prendre en compte et répondre aux observations justifiées de la Chambre d'Agriculture.

Sur le zonage :

Globalement la modération de l'ouverture à l'urbanisation pas satisfaisante.

Rétention foncière surestimée ce qui entraîne une consommation foncière surévaluée par rapport aux besoins réels.

AM : La rétention foncière a été établie en commission d'urbanisme avec l'aide des élus. Chaque tènement non construit en zone U a été analysé en termes de potentialités constructives (nombre d'unités d'habitation) et de probabilité d'urbanisation à

l'échelle de temps de vie du PLU (10 ans environ). (Cf réponse à l'avis du préfet point 1.1 consommation de l'espace dans votre PLU).

ACE :/ Voir mes commentaires et observations sur la question de la rétention foncière.

Étalement des zones Ud avec pour en effet une extension de la tache urbaine au dépend des zones agricoles.

AM : Le passage de POS en PLU voit les zones Ud augmenter de 0,47 ha. Dans le POS en cours les voiries sont souvent classées en zone N, même quand celles-ci sont situées en zone urbaine.

Dans un souci de cohérence, le projet de PLU a réintégré les voiries dans la zone dans laquelle elles se situent, ce qui explique en partie l'augmentation des surfaces en zone Ud.

ACE : Pas de commentaire.

Défavorable à l'urbanisation des zones AU et AUz du Col car ces sont des surfaces agricoles à enjeu très important (parcelles mécanisables, utilisées en près de fauche, important pour l'AOC Beaufort).

AM : La zone AU/AUz seront supprimées.

ACE : Accord avec ce choix de la commune.

Défavorable à l'urbanisation de la zone AUdz des Granges, pour les mêmes raisons. La densité prévue est de plus faible.

AM : La zone AUdz est conservée. Celle-ci comporte à l'heure actuelle un parking important et une voie d'accès. Le chemin à l'Ouest se situe dans un talus qui rend la mécanisation de la fauche impossible sur la partie Ouest de la zone. Une partie importante de la zone est occupée par un jardin privatif, non utilisé par l'agriculture. Le reste des terrains n'est pas pâturé ni fauché.

ACE : Accord avec l'analyse de la commune.

Défavorable à l'urbanisation de la zone AUd du Crêt du Serroz car la densité prévue est faible et les parcelles sont des surfaces agricoles à enjeu très fort.

AM : La zone est réduite en bordure de forêt et la densité sera augmentée.

ACE : Accord avec le choix de la commune.

Avis suspendu pour le secteur des Verneys en l'absence de plus de précision concernant le projet (parcelles à enjeu très fort).

AM : Le PLU démontrera que le projet des Verneys ne dépassera pas le seuil de 12 000m² de surface de plancher touristique qui impliquerait une autorisation UTN et nécessiterait qu'une évaluation environnementale soit réalisée dans le cadre du PLU. Pour cela le rapport de présentation justifiera le besoin de réaliser de nouveaux lits touristiques et fera correspondre le nombre de lits avec les surfaces correspondantes.

L'OAP reprendra le nombre de m² maximum envisagé pour ce projet.

ACE : Le projet de la municipalité pour LES VERNEYS devra aussi mettre en évidence comment, dans les espaces non consommés l'agriculture perdurera.

Classer le centre de la zone, A, serait un moyen d'éviter que l'activité agricole en soit exclue.

J'admets le principe d'une égalité de situation et de perspectives pour les propriétaires des parcelles incluses dans l'O.A.P., mais qui ne seront pas construites, avec les propriétaires de celles qui devraient être construites.

Cela dit, elles devront garder une destination agricole.

Cet impératif doit être mentionné dans l'O.A.P. correspondante (paragraphe « Mesures »).

Sur le règlement :

Pas acceptable d'autoriser la création de stationnement en A.

Demande à ce que les pentes de toiture des bâtiments agricoles soient autorisées au minimum à 40%.

AM : La possibilité de créer du stationnement en zone A sera supprimée.

La pente des toitures est conservée à 40%.

ACE : Pas de commentaire.

F. Chambre de Commerce et d'Industrie de SAVOIE :

Pose deux questions :

- **Quels sont les projets de la commune en termes de logements touristiques (nombre total de lits sur la commune, type d'hébergement, niveau de gamme, viabilité économique des hébergements supplémentaires) ?**
- **Quelles sont les conséquences possibles sur la fréquentation des établissements existants d'une augmentation de l'offre d'hébergement touristique marchand ?**

AM : Le PLU démontrera que le projet des Verneys ne dépassera pas le seuil de 12 000m² de surface de plancher touristique qui impliquerait une autorisation UTN et nécessiterait qu'une évaluation environnementale soit réalisée dans le cadre du PLU.

Pour cela le rapport de présentation justifiera le besoin de réaliser de nouveaux lits touristiques et fera correspondre le nombre de lits avec les surfaces correspondantes.

L'OAP reprendra le nombre de m² maximum envisagé pour ce projet.

Les conséquences prévisibles sont une stimulation de la concurrence, une incitation pour les propriétaires de locations à les mettre au niveau de la demande, une baisse des prix des locations plus anciennes, voire un changement d'affectation pour les logements qui ne seraient plus loués aux touristes. Le rapport de présentation essaiera de démontrer

ACE : Les questions de la C.C.I. mettent à nouveau en évidence l'absence d'une simulation fondée sur une évaluation de l'évolution prévisible d'augmentation de la fréquentation touristique dans les dix ans à venir.

Si cette évaluation est difficile à faire, il faut au moins que la commune indique quel objectif de progression de cette fréquentation elle veut atteindre dans les dix ans qui viennent en tenant compte des contraintes et impératifs connus dans tous les domaines.

Partant de là, choisir une politique de logements touristiques raisonnée et raisonnable.

Si la base du raisonnement se résumait par la formule « Il faut que le tourisme augmente en permanence. Pour cela créer des lits, ce qui incitera la population touristique à venir », ce serait un pari hasardeux.

G. La D.R.E.A.L. :

Joindre les plans des concessions des zones de travaux (risque minier).

AM : Pas de commentaire.

ACE : A inclure.

Avis synthétique du commissaire enquêteur :

L'avis des P.P.A. est réservé, voire très réservé sur le projet de P.L.U. de la commune de VALLOIRE.

Globalement, ces instances reprochent une consommation de terres agricoles trop importante pour des projets d'urbanisation dont la pertinence n'est pas avérée dans la mesure où il n'y a pas, dans le Rapport de présentation, d'estimation fondée de l'évolution, dans les dix ans qui viennent, des populations résidente et de passage (touristes).

Elles notent également que la lutte contre la rétention foncière n'est pas suffisante.

Par ailleurs, l'agriculture est présentée comme un appoint au développement touristique et non comme une activité économique à part entière dont la place spécifique doit être relevée.

Ces critiques méritent d'être prises en compte dans leur intégralité.

La municipalité a prévu des mesures correctives pour répondre aux attentes des P.P.A.. Elles devront être mises en œuvre sans restriction.

7. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les réactions du public ont été nombreuses :

- 51 courriers ou documents sans courrier ont été transmis par des particuliers, des associations ou des responsables de collectivités privées.
- 40 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.
- 15 inscriptions sur le registre d'enquête sont le fait de personnes qui n'ont pas transmis de courrier.

Ces observations sont résumées dans le tableau ci-dessous (colonne de gauche).

Dans la colonne de droite est mentionnée la réponse de la municipalité dans la forme où elle a été donnée en réponse à la synthèse des interventions du public que je lui ai transmise dans la semaine qui a suivi la fin de l'enquête publique.

Mon avis sur ces observations, tenant compte des réponses données par la municipalité, figure à la suite de l'avis de la municipalité.

Les observations du public sont regroupées dans 5 parties :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 8,
- Les questions de constructibilité de certains secteurs,
- La question des terrains agricoles et de préservation de l'agriculture,
- Questions diverses concernant le projet de règlement du P.L.U. et le zonage,
- Questions diverses.

Je tiens à mettre en exergue que mes avis mentionnés ci-dessous ont été élaborés, non seulement en tenant compte des dispositions légales et réglementaires récentes en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de préservation de l'environnement, mais aussi de mes constats sur le terrain de la réalité des situations.

Cette démarche vaut notamment pour le choix ou non de rendre constructible des terrains situés en secteurs agricole (A) et naturel (N).

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) n° 8, « Les VERNEYS » :

Synthèse des avis du public :

Avis de la municipalité / Avis du commissaire enquêteur

Cette orientation suscite de nombreuses réserves de la part du public. 35 courriers et observations manuscrites traitent de ce sujet. Ces 35 observations peuvent être classées en deux catégories :

Défavorable :

Choix de conserver le projet tel quel, sachant qu'il sera

Les personnes, complètement opposées au projet : 22.

Les personnes ouvertes à une solution alternative : 13.

▪ Les arguments communs à ces deux groupes sont :

La création d'une petite ville, avec 1000 lits ouverts dans des barres d'immeubles, plus les commerces attenants.

Une densité de population exagérée, sur un espace très réduit (1000 lits sur 2 ha).

Une atteinte définitive portée à un des lieux qui conserve un réel cachet et une taille humaine dans la station de VALLOIRE, par des constructions en complet décalage par rapport au style et à l'architecture des bâtiments de ce secteur.

Une réduction et un enfermement de l'espace dévolu au ski débutant qui perdra tout son charme et son attrait.

L'impossibilité de gérer dans des conditions satisfaisantes la question du stationnement et de la circulation dans les périodes de pointe du tourisme hivernal (ce qui est déjà le cas aujourd'hui) - parkings très difficilement réalisables et routes et rues étroites.

▪ Les arguments complémentaires du groupe totalement opposé :

La volonté actuelle, tant en France qu'à l'étranger, est de renoncer à ce type d'équipement pour des raisons de développement durable,

Ces projets se traduisent par de grands bâtiments complètement fermés et vides pendant les trois-quarts de l'année.

A VALLOIRE, il y a déjà de nombreux lits inoccupés, y compris durant la saison hivernale. Pourquoi en rajouter ?

Des sociétés gérantes d'ensembles immobiliers sont actuellement placées en procédure de sauvegarde car le taux de remplissage et la rentabilité des immeubles sont insuffisants.

Ce secteur est soumis à des risques naturels notamment les crues propres au Torrent de SAINT BENOIT. Le projet de P.L.U. les ignore.

Pour les centres de vacances familiaux et d'enfants, ouverts toute l'année, ce développement risque de les conduire à abandonner VALLOIRE pour d'autres lieux moins encombrés et risqués.

▪ L'option alternative :

Le besoin pour VALLOIRE de se développer ne doit pas être totalement occulté.

Un projet de développement urbain beaucoup plus léger, aux VERNEYS, est concevable : 50 à 75 logements à l'hectare, au lieu de 100.

détaillé au fur à mesure de son avancement. Il sera prévu un projet harmonieux, répondant aux besoins de Valloire.

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne suis pas d'accord avec l'option retenue par la municipalité, dans sa réponse ci-dessus, pour les raisons suivantes :

- *Comme cela a été indiqué dans mon analyse du Rapport de présentation, dans les avis des P.P.A. et dans mes commentaires sur les positions de ces instances, l'augmentation des lits marchands (comme de l'habitat permanent) envisagé dans ce P.L.U. ne repose pas sur une évaluation structurée, prospective, de l'accroissement démographique qu'il soit permanent ou touristique.*
- *Dans ces conditions, tout en comprenant l'impératif pour la municipalité de définir des mesures propres à assurer le développement économique de la commune, je ne puis entériner un projet qui vise à un développement urbain de l'ampleur de celle prévue dans l'O.A.P. 8.*
- *On ne peut ignorer l'opposition à ce développement, exprimé par un nombre important de personnes.*
- *Or, dès lors que l'O.A.P. aura été inscrite dans les termes actuellement précisés, il n'y a aucune raison pour qu'elle ne soit pas réalisée dans ces termes là, dans un hameau classé ZAUPP !*

Au bilan, j'émetts un avis favorable à l'option alternative proposée par une partie des personnes opposées (50 à 75 logements à l'hectare).

Comme cela a été indiqué dans les commentaires

Le courrier 29 de Mme Marie-Françoise MARTIN SOUILLE indique, preuve à l'appui (copie d'un arrêté du Ministère de l'Education Nationale du 29 octobre 1945) l'inscription du village des VERNEYS à « l'Inventaire des Sites pittoresques de la SAVOIE ».

concernant l'avis des P.P.A., je demande que la vocation agricole de la partie du secteur non construit soit mentionnée dans les « Mesures » définies dans la description de l'O.A.P..

Au classement de 1945 succède aujourd'hui le classement Z.A.U.P.P. devenu A.V.A.P.

2. Les questions de constructibilité de certains secteurs :

Synthèse des avis du public ::

Avis de la municipalité / Avis du commissaire enquêteur

AU « COL » :

l'O.A.P. 1 a été réduite de moitié. La partie Est de cette Au a été supprimée, juste avant l'enquête publique, pour répondre aux préoccupations de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture en matière de préservation des terres agricoles. Les propriétaires des parcelles concernées demandent que cette option soit revue. Il s'agit de :

Mmes Chantal GRENAT et Renée GARINO, pour les parcelles n° 1075 (demande de réintégration en zone Ua) et 1079 (demande de reclassement en zone Au de la partie de la parcelle Ud dans le P.O.S.), au lieu-dit « CASSARD ». Ces personnes demandent aussi de reclasser la zone Udz, au motif qu'elle est déjà totalement construite.

M. Adrien GIRAUD pour les parcelles n° 1072, 1073 et 1074 (demande de réintégration en zone Au).

Favorable :

Le projet initial du PLU classait les secteurs en AU et AUz.

Suite aux remarques des PPA, la municipalité avait choisi de déclasser ces terrains.

Après débat, la municipalité décide de classer ces terrains en AU et AUz, tel son projet initial.

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne suis pas favorable aux demandes faites par Mmes GRENAT et GARINO (parcelles 1075 et 1079) et M. GIRAUD (parcelles 1072, 1073, 1074) **et je ne suis pas d'accord avec le changement de position de la commune**, par rapport à l'option qu'elle avait retenue dans sa concertation avec les P.P.A., pour les raisons suivantes :

- Ces parcelles sont d'un enjeu agricole « fort » à « très fort » (photo aérienne, page 40 du Rapport de présentation). Constat fait par le commissaire enquêteur, avant les chutes de neige, de

- l'utilisation pour l'élevage de ces parcelles.*
- *Comme cela a été indiqué dans mon analyse du Rapport de présentation, dans les avis des P.P.A. et dans mes commentaires sur les positions de ces instances, l'augmentation des lits marchands (comme de l'habitat permanent) envisagé dans ce P.L.U. ne repose pas sur une évaluation structurée, prospective, de l'accroissement démographique qu'il soit permanent ou touristique.*
 - *En définitive, ces changements complets d'orientation par la municipalité laissent à penser que ces choix d'urbanisation ne reposent sur aucune analyse solide.*
 - *En outre, les personnes privées doivent comprendre que la loi impose maintenant aux communes de maîtriser leur urbanisation en privilégiant d'abord la densification des secteurs bâtis, en préservant les zones naturelles et agricoles et n'augmentant les surfaces urbanisables que si une évaluation approfondie des perspectives d'accroissement démographique le justifie. Le classement antérieur du P.O.S. n'est pas une référence.*

Concernant la zone Udz (en continuité vers le Sud – Sud Ouest de la zone Audz), il n'y a pas de raison de changer son zonage car les constructions qui existent sont relativement récentes. Elles ne font pas partie du centre ancien, classé Ua. En revanche, ce secteur pourrait être classé Ucz afin d'augmenter sa densité.

Aux GRANGES :

Placer en secteur constructible la partie basse et rétrécie de la parcelle n° 929, située aux GRANGES, propriété de **M. Adrien SAVOYE**

Favorable :
Elargir la zone urbaine pour prendre une partie de la parcelle n°929.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis défavorable.

Cette partie de la parcelle 929 est située en secteur à « enjeu très fort » dans la cartographie de synthèse de l'importance des terrains agricoles, en page 40 du Rapport de présentation.

DANS LE CHEF LIEU :

M. et Mme Charles Emmanuel MICHELLAND, propriétaires des parcelles n° 1682, 1920 et 1922 qui se trouvent dans le prolongement de leur immeuble, constatent que ces terrains sont hypothéqués par le projet municipal de créer un stationnement urbain dans les espaces libres en arrière de la mairie (ce n'est pas une O.A.P.. Mais, ce projet revient à geler des espaces en vue d'un projet collectif futur).

Sur leurs terrains, se situerait l'accès à ce parking. Ils ne sont pas d'accord avec cette option. Ils veulent pouvoir étendre leur habitation. Ils demandent qu'une autre solution soit trouvée pour l'accès à ce parking futur.

Favorable :
Conserver le projet parking en excluant les parcelles 1682, 1920 et 1922. Accès du parking via le parking existant et/ou la rue de la Sétaz.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable à la demande de M. et Mme MICHELLAND et à la position de la municipalité.

Dans le CHEF-LIEU

M. et Mme Xavier PHILLIPON demandent que les parcelles n° 219, 220 et 1497 sur lesquelles se trouve leur habitation, le restaurant « L'ESCALE » soient, comme en 1958 remis en zone constructible

Défavorable :
Application du PPR.

Avis du commissaire enquêteur :

*Le torrent LA NEUVACHETTE qui borde les trois parcelles fait peser des risques naturels forts d'inondation, ce qui a pour effet de les situer dans une **zone inconstructible au Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.), en vigueur, pour deux d'entre elles (219 et 1497).***

Elles ne peuvent donc pas être en secteur constructible dans le P.L.U..

La parcelle 220 est classée Ubz. Elle est donc constructible comme toutes les zones Ub, mais en appliquant les prescriptions spécifiques prévues dans le règlement du P.P.R.N. (fiche 1.17).

Lorsque sera diffusé le nouveau P.P.R.N., il faudra vérifier dans quelle mesure ces contraintes sont confirmées.

CRET DU SERROZ :

M. Jacques MICHAUD conteste l'intérêt et la nécessité de l'O.A.P. 5 de CRÊT DU SERROZ, pour la raison que cette urbanisation dénaturerait le site (Rocher de St PIERRE et vieux village de SERROZ).

Défavorable :
L'O.A.P. 5 a déjà été modifiée après avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette O.A.P. vise à offrir des espaces constructibles pour des résidents permanents (jeunes couples qui voudraient s'installer).

Cette catégorie de personne a de grandes difficultés pour

s'installer à VALLOIRE.

Cette O.A.P. se situe dans la continuité du lotissement communal actuel dans un secteur en grande partie fortement pentu, donc peu propice à l'agriculture.

Pour ces raisons, je suis favorable à cette O.A.P..

A POINGT RAVIER :

La famille MAGNIN (Pierre, Pascal et Lydie) demande à pouvoir gagner, en zone A, un espace suffisant permettant de créer un garage sur la parcelle 826 leur appartenant.

Défavorable :

Ce hameau est en zone Ut qui se traduit par un maintien strict des limites urbanisées.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis défavorable à cette demande pour la raison donnée par la commune.

Le règlement de la zone Ut prévoit des dispositions spécifiques pour le stationnement, au profit des propriétaires qui réhabilitent ou réaménagent une habitation dans le volume existant (article Ut 12, point 7).

A POINGT RAVIER :

Mme Lisette GARDENAL demande d'améliorer la sécurité du village par l'installation de pare avalanches et ainsi favoriser la rénovation de ce hameau.

Cette proposition est contestée par M. Jacques MICHAUD, car pour lui, de telles installations dénatureraient le site.

Défavorable :

Ce hameau est en zone Ut qui se traduit par un maintien strict des limites urbanisées.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis défavorable à cette demande.

Les limites de la zone Ut ont été établies en fonction des risques d'avalanche.

Il n'y a aucune raison de modifier le zonage de ce secteur.

A BONNENUIT :

Mme Isabelle BALI et M. Philippe GRANGE demandent que leurs parcelles n° 1377, 1376, 1365 et 1384 soient incluses dans l'O.A.P. n°9 et de supprimer « le classement L 123 – 3-1 ».

Favorable :

Elargir la zone urbaine jusqu'à la maison existante, sachant que les zones urbanisées ne suivent pas strictement l'existant dans ce hameau. Au-delà de la maison existante, maintien en zone inconstructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne suis pas favorable à cette demande pour les raisons suivantes.

Cette extension reviendrait à agrandir la surface consacrée à l'O.A.P. 9 d'environ 2000 m², ce qui accroîtrait de 1/5 les surfaces effectivement constructibles dans l'O.A.P.

Cette option ne pourrait être recevable que si elle s'appuyait sur une évaluation du besoin en espaces constructibles sur l'ensemble de la commune étayée par une argumentation solide

Dans le cas présent et dans ces conditions, cette augmentation de l'O.A.P. va à l'encontre de l'objectif de modération de l'extension de l'urbanisation qui est un objectif national.

Cette modération vise en particulier à préserver les terrains agricoles.

Or, les cartographies, pages 39 et 40 du Rapport de Présentation montrent que ces terrains, même en limite des secteurs à enjeux très forts (fauche et pâturage), font partie de ces secteurs.

Il faut donc les préserver, d'autant que l'O.A.P., dans sa forme actuelle consomme déjà d'importantes surfaces agricoles de qualité.

Enfin, en matière d'urbanisation, cette extension du

secteur de l'O.A.P. créerait une excroissance au Nord du hameau, qui va à l'encontre de l'objectif affiché dans l'O.A.P. : « garantir la sauvegarde de l'aspect originel et de la qualité architecturale du village en organisant le front bâti Nord. »

*La référence L 123-3-1 indiquée sur la parcelle 1377, s'applique au seul bâtiment situé sur ce terrain.
Cette référence signifie que cette construction est répertoriée d'intérêt patrimonial au titre de l'article L. 123.3-1 du Code de l'Urbanisme.
Ce texte donne les prescriptions à respecter dans l'aménagement et la rénovation de ce type de construction. Il n'y a pas lieu de modifier cette référence puisqu'il s'agit bien d'une construction caractéristique de ce secteur.*

A BONNENUIT :

M. Richard FELFLI demande que les parcelles attenantes à son habitation (parcelles 1415, 1973, 1975 et 1977) soient classées en zone constructible. Cette personne indique que ces parcelles, comprises entre le four et son habitation faisait « l'objet d'une extension en construction ».

Favorable :

Elargir un peu la zone urbaine derrière la maison, sachant que les zones urbanisées ne suivent pas strictement l'existant dans ce hameau. Les parcelles entre la maison et le four restent en zone inconstructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à la proposition de la municipalité d'une extension minimale de la zone Ua, limitée à la parcelle 1977, et conformément au croquis joint par la municipalité dans sa réponse à ma synthèse des observations du public.

A BONNENUIT :

M. et Mme Gérard BUCHE demande de retrouver en partie la constructibilité de leur parcelle 998 avec deux options, l'une moins ambitieuse que l'autre (ils comparent l'évolution de la constructibilité dans leur secteur avec celle qui prévaut à l'Est du chemin qui traverse le hameau). Ils souhaitent également que disparaisse le chemin (parcelle 2240) qui n'en est plus un, puisque intégré à leur propriété, après un échange avec la commune.

Défavorable :

Les parcelles restent inconstructibles car trop proches de la piste de l'altiport.

Avis du commissaire enquêteur :

Actuellement, cette parcelle est classée en zone Neq3z « secteur réservé aux équipements liés à l'altiport ».

Cette zone n'a pu être définie qu'en fonction des stricts besoins inhérents au fonctionnement de cet équipement.

Dans ces conditions, le classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle 998 n'est pas envisageable.

Aux VERNEYS :

M. Eric BUTTARD demande que ses parcelles 632 et 633, à la RUAZ, soit classée en zone constructible dans le but d'y construire des garages pour les véhicules et engins de son entreprise.

Défavorable :

Au regard au PPR existant et le projet en révision.

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis défavorable de la municipalité, avec pour motivation le P.P.R.N., n'est pas recevable.

En effet, le P.P.R.N., dans son Document graphique inclut les deux parcelles 632 et 633 dans l'espace où doivent s'appliquer les prescriptions de la fiche 1.16.

Cette fiche n'interdit pas de construire. Mais, elle indique des mesures particulières à prendre pour construire.

Par ailleurs, ces deux parcelles, toujours dans le P.P.R.N., se situent dans le même espace soumis aux prescriptions de la fiche 1.16. que celui où se situe la plus grande partie de l'O.A.P. 7. Cette O.A.P. vise bien à construire.

Donc, dans le contexte actuel, le P.P.R.N. n'empêche pas de construire sur les parcelles 632 et 633.

*Compte tenu des éléments d'appréciation ci-dessus, je donne **un avis favorable à la demande de M. BUTTARD de classement des parcelles 632 et 633 en zone Uez (uniquement ces deux parcelles).***

Ce classement impose au constructeur des mesures spécifiques pour veiller à l'intégration des bâtiments dans l'environnement (articles Ue 11 et Ue 13 du Règlement).

Ce reclassement a pour conséquence le transfert en zone Ue de la parcelle 632, classée N.

***Je l'approuve** car c'est une surface modeste en continuité avec la zone de stationnement identifiée Nd1 dans laquelle se trouve la parcelle 633.*

*Cela dit, **la validité de ces dispositions devra être confirmée lorsque le nouveau P.P.R.N. sera diffusé.***

Si ce document à venir devait modifier la nature et/ou l'intensité des risques naturels auxquels sont soumises ces deux parcelles, il serait nécessaire de modifier le zonage pour intégrer ces nouvelles données.

Ce qui pourrait conduire à classer inconstructible le secteur.

Aux VERNEYS :

M. Vincent SUPPA demande que ses parcelles du « PRE MALIN », 1374 et 1376,

Défavorable :

Ne pas élargir la zone constructible vers les secteurs N, A et As. Un bâtiment voisin existant a même été classé pour partie en AS.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis défavorable à cette demande.

Les parcelles 1374 et 1376 sont situées en zone agricole. La cartographie de synthèse de l'importance des terrains agricoles, page 40 du Rapport de présentation, classe le secteur où se trouvent ces terrains, « Enjeu très fort ».

De plus, cette demande, si elle était agréée, conduirait à créer une « dent creuse » dans le front Ouest des VERNEYS, qui est d'une bonne homogénéité.

Aux VERNEYS :

M. Christophe MICHELET, au lieu dit « LES GLAIRES », demande que le tiers Est de la parcelle 559 qui lui appartient, parcelle située dans la continuité des terrains où est édifiée son habitation soit classée Udz.

Favorable :

Élargir un peu la zone Udz pour rendre constructible une petite partie de la parcelle 559. Le reste de la parcelle reste inconstructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne suis pas favorable à cette demande.

Classer Udz ce terrain conduirait à créer un redent constructible qui réduirait la zone naturelle qui constitue l'environnement immédiat des terrains de tennis et

porterait atteinte à son homogénéité.

Aux CLOTS :

M. Michel VINIT (parcelle n° 1765) et **M. Eric GIRAUD** (parcelles n°2282 et 1039) demandent de rendre constructibles les parties des dites parcelles qui ne le sont pas. Ils disposent, chacun, de leur habitation principale sur la partie constructible de ces parcelles.

M. VINIT demande que le C.O.S. de la zone UD soit augmenté de 0,3 à 0,5.

Favorable :

Elargir un peu en lisière la zone Ud pour rendre constructible de part et d'autre de la route. Une partie reste inconstructible : respect de la coupure verte et pas de construction en profondeur.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à ces deux demandes.

Bien que classées A, les parties non constructibles des parcelles de M. VINIT et M. GIRAUD sont pour partie boisée, pour partie dans de fortes pentes, donc inadaptées à toute forme d'activité agricole.

La demande d'augmentation du C.O.S. des zones Ud est tout à fait recevable.

A prendre en compte dans l'ensemble de la réévaluation du C.O.S des zones constructibles, tel qu'indiqué dans l'ensemble de ce rapport.

Un C.O.S. 0,5 en UD serait équivalent à celui de Uc, ce qui est discutable.

Un moyen terme est possible.

Au lieu dit « LES ROUTES » :

M. Gérard VUILLERMET demande que la parcelle n° 843 soit classée en secteur agricole, contrairement à ce que prévoit le P.L.U., car elle fait partie des terrains achetés par la société EIFFAGE pour réaliser un ensemble immobilier majeur entre la route départementale et Les CLOTS. Dans cette opération, le C.O.S. affecté à cette parcelle a été consommé dans la réalisation du programme immobilier. Il n'est donc pas possible qu'elle redevienne constructible.

Favorable :

La parcelle n°843 passe en zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable à cette demande

Au BATU :

Mme Frédérique PASCAL (parcelle n° 640) et **Mme Marie-Ange DECORNET** (parcelle n° 1704) demandent que le triangle formé par les limites Est de leurs deux parcelles dans la partie où elles sont en zone N soient reclassées en zone Udz pour gagner une faible superficie constructible qui permettrait Mme PASCAL de construire en respectant le recul imposé par rapport à la route.

Mme Marie-Ange DECORNET est favorable à cette opération. Elle exprime son accord dans un courrier.

Favorable :

Elargir un peu la zone Udz pour rendre constructible une partie des parcelles. Le reste de la parcelle reste inconstructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à cette demande qui touche de façon très marginale la zone N.

Aux CHOSEAUX VILLE :

Mme Martine GRANGE demande que sa parcelle n°243 devienne constructible.

Elle indique que cette parcelle a un accès à la voirie par sa parcelle 2553 et qu' « elle ne sort pas de l'enveloppe constructible du hameau... ».

Favorable :

La parcelle 243 devient constructible.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à cette demande.

Rendre constructible cette parcelle accroît la régularité d la limite Nord Ouest de la zone Uaz.

Dans cette perspective, je suis favorable au classement en zone Uaz de la petite parcelle voisine à l'Est, la parcelle 245.

Aux CHOSEAUX VILLE :

Mme Martine GRANGE demande que ses parcelles n° 3342, 3344,

Défavorable :

3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, et la partie en zone N de la 254 soient de nouveau constructibles comme dans le P.O.S, classées en zone 1NAdz (le plan de masse des projets attenants aux zones 1NAd et 1 NAdz du CHOSEAUX VILLE, a été délibéré et approuvé par le conseil municipal du 06 février 2001). Elles sont désenclavées par des voies privées.

Maintien de la coupure verte.

Avis du commissaire enquêteur :

La municipalité a choisi en toute connaissance de cause de faire évoluer ce secteur des CHOSEAUX VILLE qui était constructible au P.O.S., en un secteur non constructible dans le P.L.U. afin d'en préserver le caractère naturel (Zonage N).

Ce choix correspond aux dispositions que l'Etat souhaite voir privilégier par les collectivités locales, à savoir la préservation des espaces naturels.

Préservation qui doit assurer le maintien de couloirs écologiques et/ou aérer les zones urbanisées en créant ou maintenant des espaces naturels.

Je ne suis donc pas favorable à cette demande qui vise à rouvrir à l'urbanisation une coupure verte que la municipalité a recensé comme nécessaire dans un secteur urbanisé.

Concernant la parcelle 254, rendre constructible sa partie située en N, c'est créer un redent dans la limite Nord Ouest de la coupure verte, ce qui conduira, le cas échéant à ce qu'une construction soit réalisée, avançant en zone N.

La maison qui existe dans cette zone N est le fait d'une gestion antérieure de l'urbanisation que ne confirme pas la municipalité dans ce P.L.U..

Le classement en zone NU de la parcelle où se trouve cette habitation se traduit par des contraintes importantes pour tout projet qui s'appliquerait sur l'espace encore disponible sur cette parcelle (Voir le projet de Règlement pages 80, 82 et 84).

Aux CHOSEAUX VILLE :

M. Jean-Charles SASTRE demande que sa parcelle n°412 soit reclassée en zone constructible, comme dans le P.O.S.. Cette personne, sur les conseils de la municipalité, en 2004, avait acquis les parcelles voisines (n° 1803 et 2804) pour créer un itinéraire d'accès. Les problèmes d'alimentation en eau et de borne incendie qui avaient conduit à suspendre le projet sont maintenant réglés.

Défavorable :
Maintien de la coupure verte.

Avis du commissaire enquêteur :

*Je donne **un avis défavorable** à cette demande car les terrains où se trouvent ces parcelles sont répertoriés par la Chambre d'Agriculture en secteur agricole d' « enjeu très fort » (carte page 40 du Rapport de présentation).*

*L'objectif communal, inscrit en page 37 du même Rapport : « limiter le classement en zone constructible des surfaces importantes pour l'agriculture...Préserver les surfaces agricoles présentant des conditions d'exploitation favorable » **s'applique au secteur où se trouvent les parcelles de M. SASTRE, même si dans un passé encore récent ce type de préoccupation ne prévalait pas.***

C'est pour cette raison que la préservation des espaces agricoles est désormais un impératif fixé par tous les textes réglementaires de portée nationale, traitant de l'aménagement des espaces et d'urbanisme.

LA BORGEE :

M. et Mme Pierre ANDRIEU, propriétaires de deux parcelles situées en zone constructible, les parcelles n° 587 et 588 (permis de construire accordé en avril 2011), ont réalisé un chemin d'accès à ce terrain le long de la limite entre les parcelles n°587 et 586 dans la partie non constructible de ces parcelles.

Ces personnes demandent que ce chemin d'accès soit classé en zone Udz.

Défavorable :
Au regard au PPR existant et le projet en révision.

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne suis pas favorable à la demande de classement en zone constructible, du chemin d'accès réalisé à la limite entre les parcelles 587 et 586 dans leur partie classée en zone A ,car :

Ils souhaitent également que les extrémités Nord Est de leur deux parcelles (n°587 et 588) soient classées en zone constructible pour donner un tracé correspondant aux limites, dans la mesure où ces deux espaces ne seraient pas soumis aux risques d'avalanche.

Enfin, ils font la requête d'étudier la possibilité de rendre constructible une partie des terrains situés à « LA DROIT », en secteur dépourvu de risques naturels, ce qui permettrait d'étendre vers l'Ouest la zone constructible de « LA DROIT ».

- *Cet accès d'environ 8 mètres de large sur 20 mètres de long, dans sa partie non constructible, est répertorié par la Chambre d'Agriculture comme secteur à « enjeu très fort » (page 40 du Rapport de présentation).*
- *L'objectif communal, inscrit en page 37 du même Rapport : « limiter le classement en zone constructible des surfaces importantes pour l'agriculture...Préserver les surfaces agricoles présentant des conditions d'exploitation favorable » s'applique tout particulièrement à ce secteur, même pour les chemins de servitude s'y trouvant.*
- *Ce chemin d'accès, pour sa partie située en zone A est en zone avalancheuse (risque fort) – voir le P.P.R.N.. Dans ces conditions, même un chemin d'accès ne peut être classé en secteur constructible.*

Concernant la constructibilité de l'extrémité Nord Est des parcelles 587 et 588 et des terrains situés à LA DROIT, je n'y suis pas favorable pour les mêmes raisons que développées ci-dessus :

- *Zone A, secteur à enjeu agricole très fort,*
- *Secteur soumis aux risques d'avalanches.*

LA BORGEE :

M. Pierre-Bernard BLUMET s'oppose fermement à la demande de classement Udz du chemin créé par M. et Mme ANDRIEU entre les parcelles n° 587 et 586, au motif que ces dernières sont situées en zone de risque naturel avéré et répertorié comme tel au P.P.R. toujours en vigueur.

Favorable.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis ci-dessus.

LA BORGEE :

M. Jacques MICHAUD exprime aussi son désaccord en disant qu'il partage l'argumentation donnée par M. BLUMET. Il ajoute que tout accord à la proposition de M. et Mme ANDRIEU aurait des conséquences pour la collectivité, en particulier son implication prévisible pour équiper les pentes dominant LA BORGEE de dispositifs de protection contre les avalanches.

Favorable.

Avis du commissaire enquêteur :

Voir mon avis ci-dessus.

LA BORGEE :

Mme Véronique FRANTZ PEIROLO demande que ses parcelles n° 589 et 591 soient mises en zone constructible, comme la parcelle n° 588 l'est. Cette personne pose la question de la justification du tracé des limites des zones Ud et Udz, au Nord de LA BORGEE, limites qui semblent dessinées de façon aléatoire.

Défavorable :

Au regard au PPR existant et le projet en révision.

Avis du commissaire enquêteur :

*Pour les mêmes motifs que ceux donnés aux demandes de M. et Mme Pierre ANDRIEU (zone agricole à enjeu très fort et risques d'avalanches) **la constructibilité des parcelles 589 et 591 ne peut être acceptée.***

Le tracé des zones Ud et Udz à LA BORGEE dépend de la carte des risques d'avalanches du P.P.R.N. et correspond à ce document, ce qui explique le tracé de leurs limites.

3. La question des terrains agricoles et de la préservation de l'agriculture :

Synthèse des avis du public :

Avis de la municipalité / Avis du commissaire enquêteur

Ces questions font l'objet d'un **courrier de Mme Raymonde REY**, Présidente du Groupement de Développement Agricole (G.D.A.) de Moyenne Maurienne qui exprime son opposition au projet de P.L.U.

Défavorable :

Remarques déjà considérées dans les réponses aux PPA.

actuel. Son argumentation repose sur les éléments suivants :

- Le manque d'affichage dans le P.A.D.D. de la volonté de la commune de faire de l'agriculture un facteur majeur, notamment de sauvegarder les espaces de fauche. Cette absence de volonté est caractérisée par l'étalement des zones Ud, caractérisée par une urbanisation de faible intensité. Pour ces raisons, le G.D.A. est opposé aux O.A.P. n° 1, 2, 5 et s'interroge sur l'opportunité de l'O.P.A. n°8.
- La création de stationnements en zone A est synonyme de non utilisation de ces surfaces.

Par ailleurs, le G.D.A. demande que les pentes des toitures des bâtiments agricoles soient autorisées au minimum à 40%.

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant l'affichage de l'activité agricole dans le P.A.D.D., voir mon avis en réponse aux observations de la Chambre d'Agriculture sur le même sujet. Cette question sera reprise dans la conclusion motivée de ce rapport d'enquête.

Comme je réaffirmerai la nécessité pour la commune de VALLOIRE de maintenir les options qu'elle avait indiquées au P.P.A. en matière d'aménagement des O.A.P. prévues.

Par ailleurs, dans sa réponse aux observations de la Chambre d'Agriculture, la municipalité a indiqué qu'elle :

- *supprime la possibilité de création de stationnements en zone A,*
- *autorise les pentes des toitures des bâtiments agricoles au minimum à 40%.*

J'approuve ces deux dispositions qui doivent être confirmées dans le Règlement du P.L.U..

4. Questions diverses, concernant le projet de règlement du P.L.U. et le zonage :

Synthèse des avis du public :

Avis de la municipalité / Avis du commissaire enquêteur

M. Francis VAAS (Directeur Juridique et Immobilier de l'U.C.P.A.)
demande, pour les immeubles de type centre de vacances :

- Un C.OS. de 1,6,

Favorable :

La commission est favorable à un COS de 1.6 sur plusieurs secteurs (mis dans le registre d'enquête publique)

- Des adaptations spécifiques pour les toitures (dépassements de hauteurs maximales, création de toitures terrasses).
- Une adaptation des normes pour le stationnement adaptées aux activités et aux populations fréquentant ce type de bâtiment.

Défavorable :

Pas de modification du règlement, qui a été longuement étudié.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable à l'augmentation du C.O.S. pour les immeubles de type centre de vacances, ce qui permet de densifier le bâti.

Défavorable aux adaptations souhaitées pour les toitures qui doivent être s'intégrer dans le mode architectural voulu par la collectivité.

Défavorable à la proposition concernant les stationnements car à l'avenir, ces bâtiments peuvent changer de destination (logements individuels, hôtels...) et donc disposer du nombre de places de stationnements requis.

M. Yves MERCIER propose des modifications qui concernent:

- couleur des murs
- Le bardage des façades,
- La pente des toitures,
- La hauteur des clôtures,
- Le retrait par rapport à l'axe de la départementale, en secteur Ub,
- Les conditions permettant de construire en limite (article Ub7),
- Le principe d'utiliser le moellon de carrière.

Défavorable :

Pas de modification du règlement, qui a été longuement étudié.

Avis du commissaire enquêteur :

M. MERCIER pense que les choix architecturaux résultent de « copié - collé » et non du fruit d'une réflexion spécifique.

La municipalité indique l'inverse.

Dans tous les cas, ce sont des choix qui visent à homogénéiser l'architecture des bâtiments à construire avec l'intention d'une intégration dans l'environnement traditionnel existant.

Je ne vois pas de raisons de les remettre en cause.

*L'implantation à « 20 mètres minimum de l'axe de la voirie départementale », hors agglomération, lorsque la pente est inférieure à 20% est une mesure qui a sa logique pour des raisons de sécurité et d'aspect plus aéré du secteur bâti.
Je l'approuve*

En revanche, je souhaite que la municipalité réétudie la remarque faite à propos de l'article Ub 7.

L'autorisation donnée de construire sur la limite, des « annexes détachées du volume bâti principal... si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètre sur la limite », à l'égout de toiture (croquis, page 16 du Règlement) ne peut-elle pas effectivement se traduire dans certains cas par un bâtiment d'une grande hauteur (6 mètres) en limite de propriété ?

5. Questions diverses :

Procès-verbal du commissaire enquêteur :

Avis de la municipalité / Avis du commissaire enquêteur

La vie à VALLOIRE :

M. Jean-Pierre ROUGEAUX pose la question des mesures prises permettant aux jeunes couples qui souhaitent travailler et /ou s'installer à VALLOIRE, de pouvoir le faire dans des conditions satisfaisantes et attractives.

La municipalité est très sensible aux difficultés de logement des jeunes couples. L'extension du lotissement du Serroz sur le Crêt du Serroz (O.A.P. 5) ou à la Curia (O.A.P. 3) pourraient permettre d'offrir des terrains adéquats.

Avis du commissaire enquêteur :

La municipalité exprime cet objectif dans le P.A.D.D..
Dans l'axe 2 de sa stratégie en matière d'urbanisme :
« Développer l'offre en matière de logements permanents ».
Dans l'axe 3 : « Adapter l'offre en matière d'équipements et de services ».

Deux O.A.P. ont pour destination de proposer aux jeunes couples des espaces pour se loger.

Question environnementale :

L'association **Valloire Nature et Avenir**, par la voix de son président, M. de POORTERE, et Mme Bénédicte EMELIEN demande que l'entreprise de graviers de PRATIER soit déplacée dans un secteur moins visible car sa position actuelle nuit à l'image de VALLOIRE lorsqu'on arrive du col du GALIBIER.

La municipalité est d'accord sur le côté inesthétique de cette activité à Pratier. Mais il s'agit d'un terrain privé.

Avis du commissaire enquêteur :

L'activité d'exploitation de graviers n'a pas pu s'installer sans autorisation.

C'est une activité économique.
L'espace sur lequel elle est établie devrait faire l'objet d'un **zonage spécifique dans le P.L.U.** et de dispositions propres dans le Règlement.

Ce point doit être pris en compte par la municipalité.

Un problème de passage :

M. Jean BOUDINEAU, Président du conseil syndical Croix du Sud – Eridan, demande que la municipalité prenne des mesures pour rétablir le passage piétons des « CARETTES », fermé en 2012, après qu'ait été fermé en 2003 le passage « VIALLET ».
Ces deux passages permettaient aux personnes habitants les logements

Ce point est plus complexe que cela et requiert la prise en compte de davantage d'éléments. Il s'agit d'un terrain privé.

Avis du commissaire enquêteur :

situés dans le secteur de « DERRIERE LE GRAND HOTEL » de rejoindre en sécurité le centre du chef-lieu. Le Préfet, en 1982, avait indiqué la nécessité de préserver ces itinéraires.

Si la municipalité vient à considérer que cet itinéraire a une importance certaine pour la circulation piétonnière, elle pourra ultérieurement réserver les espaces nécessaires à ce chemin.

*Cette disposition ne peut être prise maintenant car elle n'est pas inscrite dans le projet de P.L.U. .
En conséquence, le (ou les) propriétaire(s) de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) n'ont pu faire valoir leur point de vue et leurs droits.*

Cette disposition pourrait faire l'objet, ultérieurement, d'un aménagement du P.L.U. (modification ou révision, impliquant une autre enquête publique).

Dans le registre d'enquête, la commission d'urbanisme de la commune de VALLOIRE a effectué deux demandes :

- a. La mise en place d'un emplacement réservé d'une largeur de 1 m, le long du chemin pour son élargissement et la desserte des habitations au lieu-dit CHOSEAUX VILLE, ce qui concernerait les parcelles C 2790, C 193, C 203, C 204, C 205, C 206.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réservation d'un emplacement n'est pas possible dans le cadre de cette enquête publique.

En effet, il aurait fallu que la municipalité l'établisse au moment de l'élaboration du P.L.U. afin que le public, en particulier les propriétaires des parcelles concernées, en prennent connaissance et puissent faire valoir leurs observations et leurs questions soit dans la phase préalable de concertation, soit au cours de l'enquête publique. Lorsque ultérieurement, une procédure visant à modifier le P.L.U. sera initiée (modification ou révision) ce projet d'emplacement réservé pourra être inclus dans cette nouvelle procédure.

En conséquence, je donne un avis défavorable à cette demande.

- b. Densifier certains secteurs :
Passer le secteur d'urbanisation du CRÊT SERROZ de AUd à AUc pour augmenter le C.O.S. de cette zone.
Créer dans les zones Uc de GRAND VY, LES PLANS et PRE MALIN des sous-secteurs avec un C.O.S. à 1,6.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable au changement de classement du secteur d'urbanisation du CRÊT SERROZ de AUd à AUc pour augmenter le C.O.S. de cette zone, ce qui correspond à l'objectif qu'il faut rechercher à VALLOIRE, densifier les secteurs bâti ou à bâtir.

Concernant la création de sous-secteurs en zone Uc avec un C.O.S de 1,6, pour tous types de bâtiments, mon avis comporte deux volets :

- *Avoir un C.O.S. à 1,6 pour tous types de bâtiments, dans certains secteurs, est une hypothèse envisageable. Cette option va dans le sens de la densification dans trois espaces où se trouvent déjà des immeubles pour collectivités (centres de vacances). Donc, de futures constructions devraient avoir cette destination, ce qui justifie ce C.O.S..*
- *Comment classer ces secteurs ? A mon sens il n' y a qu'une solution. Celle de créer un secteur supplémentaire U, avec un indice adapté qui caractérise des espaces où se trouvent des bâtiments destinés à des collectivités. Ce qui implique de créer un nouveau chapitre dans le Règlement pour les constructions autorisées dans ce type de zone.*

Au bilan, je suis favorable à la proposition de la commission d'urbanisme, à la condition de pouvoir créer une zone spécifique avec un chapitre adapté du Règlement.

Avis synthétique du commissaire enquêteur :

Les observations du public et les réponses que la municipalité propose d'y apporter me conduisent à faire les observation suivantes :

- *Les objectifs de l'O.A.P. 8 (Les VERNEYS) ne peuvent être maintenus en l'état eu égard aux oppositions qu'elle génère, la sensibilité en matière d'enjeu agricole de ce secteur et des conditions dans lesquelles se pratiqueraient les activités de ski (espace complètement fermé).*

- *La nécessité de préserver l'activité agricole en protégeant les espaces à fort enjeu implique de réduire les ambitions en matière d'urbanisation de ces secteurs, au moins dans la mesure convenue avec les services de l'Etat lors de la dernière réunion de concertation en décembre dernier.*
- *Le public doit comprendre qu'un P.L.U. n'est pas un P.O.S. amélioré mais une autre vision de l'aménagement du territoire, fondé, entre autres, sur :*
 - *Un choix de développement urbain en lien direct avec une évaluation réaliste de l'évolution démographique et économique locale,*
 - *La volonté de densifier le bâti existant et les centres des villages et hameaux en restant le plus possible dans l'enveloppe actuelle,*
 - *La préservation des espaces agricoles et naturels,*
 - *Le maintien, voire l'amélioration des continuités écologiques (trames verte et bleue),*
 - *La limitation de l'extension des réseaux divers et des voiries,*
 - *La prise en compte précise des risques naturels.*

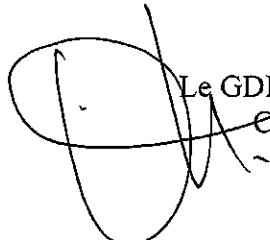
Ces dispositions résultent de l'application des textes légaux et réglementaires en vigueur, notamment : la loi Solidarité et Rénovation Urbaine, le code de l'urbanisme, le code de l'environnement , les lois découlant des « GRENELLE 1 ET 2 » .

8. CONCLUSION :

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Ce projet de P.L.U. n'est pas totalement satisfaisant.

Il faut encore l'amender et le préciser, surtout le concevoir avec pour objectif le respect de la lettre et de l'esprit des textes légaux et réglementaires qui définissent les règles en matière d'urbanisation et d'aménagement du territoire.

 Le GDI (2s) Bernard RATEL
Commissaire enquêteur