

**Monsieur Daniel ROUSSEL**

██████████  
██████████  
██████████  
██████████

**Monsieur Gérard DECOUR ,**  
**Commissaire Enquêteur**  
Mairie des Avanchers-Valmorel  
73260 Les Avanchers-Valmorel

██████████, le 3 septembre 2019

Lettre Recommandée avec AR (trois pages)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire à Valmorel de ██████████ Immeuble de la ██████████ j'ai l'honneur de vous adresser la présente, en tant que membre et représentant du Conseil Syndical dûment mandaté par l'Assemblée Générale de notre copropriété qui s'est tenue le 8 août 2019 à Valmorel.

Les documents graphiques et les pièces écrites du Plan Local d'Urbanisme arrêté et soumis à l'enquête publique depuis le 26 août, appellent de notre part des remarques quant aux dispositions prises à l'égard du secteur 1AUc qui nous touche de près, et qu'en conséquence nous contestons.

Notre immeuble bénéficie à ce jour d'une remarquable vue sur la vallée, vers le Nord, les espaces y étant vierges de toute construction, classés As au PLU, *zone agricole supportant les installations liées au domaine skiable*, garantissant de fait la préservation des paysages.

Conformément au PLU projeté, ces espaces agricoles seraient grevés d'un secteur 1AUc, constructible, d'une superficie de 7400 m2, situé à une centaine de mètres du pied de notre immeuble.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP : l'OAP 6 des Lanchettes.

Doté d'un coefficient d'emprise au sol de 40%, ce secteur prévoit la création de 11.000 m2 de plancher.

Non seulement pourrions-nous discuter de l'emplacement peu heureux de ce nouveau secteur, mais surtout nous en contestons formellement les dispositions prises en matière de hauteur des bâtiments potentiels.

Alors que nous ne pouvons qu'approuver l'orientation 2, page 25 - OAP 6 Lanchettes :  
« **Préserver les vues sur le paysage, intégrer le bâti au site et au paysage.**

*Les constructions suivront une logique de hauteur permettant leur intégration au site et au contexte : R + 3 au max suivant un épannelage progressif de la cote la plus basse à la plus haute »...*

... a contrario, nous ne pouvons que contester les prescriptions de la zone 1AUc, en totale contradiction avec l'orientation sus-détaillée.

Car l'article 2.1 de la zone 1AU dit en substance (page 65) :

« En zone 1AUb et 1AUc, la hauteur maximale de la construction est mesurée du terrain reconstitué jusqu'à l'égout du toit de toiture. La hauteur du terrain reconstitué ne peut excéder le terrain naturel avant travaux majorée de 7,00 m.

**Hauteur maximale des constructions :**

*En zone 1AUb et 1AUc, sous réserve du respect du principe ci-dessous, la hauteur maximale des constructions ainsi définie est fixée à 12,00 m. »*

Première remarque, il est étonnant que la hauteur de référence soit encore prise à l'égout du toit alors que la plupart des PLU aujourd'hui définissent désormais la hauteur au faîtage, bien plus réaliste.

On le constate sur nombre d'immeubles à Valmorel, la différence entre le faîtage et l'égout du toit peut atteindre 6 voire 8 m.

La hauteur réelle, celle qui compte pour les paysages, justement, devient donc :  
 $12 + 6 \text{ m} = 18 \text{ m}$  (en prenant la fourchette basse).

Mais si, de surcroît, nous ajoutons 7 m d'exhaussement par rapport au terrain naturel, nous atteignons :  $18 + 7 = 25 \text{ m}$  !

Il suffit d'observer le site, depuis notre immeuble qui, lui, suit scrupuleusement le terrain naturel en R + 3, pour se rendre compte immédiatement de l'impact sur le paysage qu'un « bloc » de 25 m de hauteur pourrait produire.

Conformément aux courbes de niveau du site, le pied de notre immeuble se trouve au niveau 1315 m.

Le terrain naturel au droit du secteur 1AUc évolue, quant à lui, entre les niveaux 1310 et 1320 m,

On voit donc que le faîtage d'un bâtiment, celui qui compte, peut culminer au niveau 1345 m... une situation déraisonnable, contraire aux souhaits et engagements écrits pris au regard des paysages, au surplus profondément préjudiciable aux intérêts de tous les copropriétaires.

On pourrait alors réellement parler d'erreur manifeste d'appréciation...

En conséquence, notre souhait, s'il n'est pas d'interdire pour l'heure toute construction, pourtant en lieu et place d'espaces agricoles, est pour le moins de limiter de manière drastique la hauteur par rapport au terrain naturel.

Notre demande : hauteur limitée à **15 m au faîtage par rapport au terrain naturel, stricto sensu, sans qu'il puisse être question de terrain reconstitué.**

En espérant avoir été suffisamment clairs, nous comptons sur votre argumentation afin de convaincre la Municipalité de modifier les prescriptions en question.

De notre côté, nous restons vigilants et attentifs aux conclusions de votre rapport et aux règles du PLU approuvé qui suivra.

Bien entendu, si nous devons considérer que nous n'avons pas été entendus, nous serions appelés à prendre éventuellement toutes les mesures utiles à la conservation de nos droits.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour le Conseil Syndical de la Copropriété de la Camarine

**Daniel ROUSSEL**

