

COMMUNE de LES AVANCHERS-VALMOREL

DEPARTEMENT DE SAVOIE

***RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE***

***RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME***

(Révision du 08 avril 2019)

Enquête publique du 27 août 2019 au 11 octobre 2019

---

TITRE PREMIER

***RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR***

Présenté par Gérard DECOUR

Commissaire Enquêteur

16 novembre 2019

## SOMMAIRE

### TITRE PREMIER : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Préambule

1-	Présentation de la commune	.....	4
2-	Composition du dossier d'enquête publique	.....	6
3-	Le projet de PLU	.....	6
	3-1 - Rapport de présentation	.....	7
	3-2 - PADD	.....	14
	3-3 - OAP	.....	16
	3-4 - Règlement	.....	18
4-	Le bilan de la concertation et l'avis des PPA	.....	19
	4-1 - Bilan de la concertation	.....	19
	4-2 - Avis des PPA	.....	20
5-	Analyse du commissaire enquêteur		
	5-1 Sur l'enquête publique et sa régularité	.....	26
	5-2 Sur la pertinence et les perspectives du projet de PLU		29
6	Les observations du public portant sur le projet de PLU	....	35
	6-1 Le Procès Verbal de synthèse des observations	.....	35
	6-2 Analyse des observations présentées par le public	....	36

#### Titre deuxième : Conclusion et Avis du commissaire enquêteur

1-	Conclusions	.....	54
2-	Avis	.....	61

#### Annexes

## Préambule

Le conseil municipal de la commune de Les Avanchers-Valmorel a délibéré le 08 avril 2019 sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération en date du 17 décembre 2012.

Le PLU, document d'urbanisme de planification communale, exprime, en application de l'art L 121-1 du C. urb., une politique d'aménagement du territoire axée sur des principes de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de protection des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le bilan de la concertation publique a été présenté dans la même séance du conseil municipal et a fait l'objet d'un document de synthèse joint au dossier d'enquête.

Les orientations du PADD ont été arrêtées par délibération du 16 octobre 2017.

Le Président du Tribunal Administratif m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par arrêté en date du 17 décembre 2018.

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été reçus avant l'ouverture de l'enquête et joints au dossier d'enquête, à l'exception de l'avis du département de la Savoie qui n'a été joint au dossier d'enquête que le 13 septembre.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été établi par le Maire en date du 31 juillet 2019 pour une durée de 32 jours du 26 août au 26 septembre.

Conformément à l'art L 123-1 du C. env. « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123.2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

L'avis d'enquête a été affiché au moins 2 semaines avant l'ouverture de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune et sur les zones AU. L'avis a été publié conformément à la réglementation dans 2 journaux locaux.

Par décision en date du 21 septembre le maire de la commune a décidé, sur ma proposition, compte tenu que le dossier d'enquête a été complété le 13 septembre par l'avis du département de la Savoie, non porté dans le dossier ouvert à l'enquête, de prolonger l'enquête pour une durée de 15 jours, soit jusqu'au 11 octobre inclus. La publicité sur la prolongation de l'enquête a été effectuée dans les

conditions réglementaires. Au cours de cette prolongation j'ai tenu deux permanences supplémentaires de 3 heures chacune.

L'enquête publique s'est donc déroulée du 26 août au 11 octobre 2019, sur une durée de 47 jours consécutifs. J'ai tenu 8 permanences publiques et j'ai reçu une cinquantaine de personnes.

Le Titre 1 du présent rapport a pour objet de :

- présenter le contexte de l'enquête et son cadre juridique,
- décrire le projet de PLU à partir du dossier d'enquête et apprécier sa pertinence
- relater les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête,
- procéder à la synthèse des observations du public, des avis de la commune et présenter les appréciations partielles du commissaire enquêteur.

Le Titre II présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur.

## **1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE et du CONTEXTE DE LA REVISION DU PLU**

### **1-1 Situation géographique**

La commune est située en Tarentaise au dessus de la commune d'Aigueblanche, entre Albertville et Moûtiers, à 1100 m d'altitude pour le Chef-lieu et 1320 m pour la station de Valmorel. Sa superficie est de 2193 ha, elle compte 750 habitants répartis sur 13 hameaux.

Valmorel est une station dite de « 4<sup>e</sup> génération », de taille moyenne, disposant de 93 km de pistes, 32 remontées mécaniques dont le point culminant est à 2550 m. Elle est reliée aux stations de Saint-François-Longchamp en Maurienne et Doucy.

La commune appartient à l'Assemblée du Pays Tarentaise-Vanoise (APTV), qui regroupe 36 communes de 4 cantons (Moûtiers, Bozel, Aime et Bourg-Saint-Maurice), qui est le maître d'ouvrage du SCOT Tarentaise-Vanoise approuvé le 14 décembre 2017. Elle est intégrée à la Communauté de Communes des Vallées d'Aigueblanche qui regroupe 7 communes.

### **1-2 La population**

La population de la commune est de 766 habitants en 2015. Elle a augmenté de 36 habitants de 1999 à 2010 (soit 3 h. /an) et de 14 h. de 2010 à 2015 (3 h/an).

La taille des ménages a légèrement baissé de 2,3 personnes/ménage en 1999 à 2 p/m en 2015, pour 2,2 p/m en Savoie. Le projet de PLU table sur 1,7 p/m en 2030. Les enjeux sont principalement de « permettre et encourager de nouveaux habitants à venir s'installer, et répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logements ».

### **1-3 L'habitat**

Le SCOT prévoit une évolution démographique pour la commune de 0,2 % par an de 2015 à 2030, pour atteindre 782 habitants, avec un niveau de 6 logements par an, et une consommation de foncier de 5,1 ha à l'échéance du PLU.

La commune prévoit environ 800 habitants en 2030 et 90 logements supplémentaires à l'échéance du PLU.

Parmi les enjeux : « mettre ne place des stratégies foncières publiques en faveur de l'habitat, permettant de mieux orienter la production de logements et modérer la consommation foncière ».

### **1-4 L'activité économique**

En 2015 la population active s'élevait à 55 % de la population totale, et 85 % des 15-64 ans soit un taux supérieur à celui de la Savoie.

Les emplois se situent essentiellement dans le commerce et les services liés à la station. Une dizaine d'artisans sont en activité sur la commune, qui ne dispose pas de zone artisanale.

L'agriculture, orientée sur l'élevage, emploie 9 exploitants agricoles ayant leur siège sur la commune et 19 déclarants des parcelles sur la commune. Parmi les enjeux : « pérenniser les prés de fauche pour garantir l'AOP Beaufort, ses outils de production et de commercialisation ».

La prospérité de la commune repose sur l'activité touristique. Ouverte en 1976, la station recense 5 666 lits marchands, 8 525 lits diffus, soit près de 14 191 lits touristiques. Environ 6,5 emplois directs sont créés pour 100 lits, soit un taux supérieur à celui des autres stations. Le nombre de lits marchands diminue (200 lits de moins de 2010 à 2017), essentiellement dans les résidences hôtelières, malgré l'ouverture du Centre du Club Med en 2011 (1000 lits).

Les enjeux de la commune sont « d'augmenter le pourcentage de lits marchands en utilisant les outils juridiques disponibles et améliorer l'offre vers des appartements plus modernes et des clubs de vacances de haut de gamme ».

## **2 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête est conforme à l'art. L. 123-8 du Cu. Il comprend les pièces suivantes :

- 1 – Rapport de présentation de 357 pages et son Annexe de 112 p.
- 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 21 p.
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de 27 p.
- 4 – Cartes de zonage : 8 cartes
- 5 – Règlement de 102 p.
- 6 Annexes :
  - 1– Emplacement Réservé
  - 2– Servitudes d'Utilité Publiques
  - 3- Régime forestier
  - 4– Réseau d'eau potable
  - 5– Réseau d'assainissement
  - 6- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)
  - 7– Inventaire général des mazots
  - 8– Cahier des recommandations architecturales
  - 9– Inventaire des chalets d'alpage
  - 10– Bilan de la concertation
  - 11– Avis des PPA
  - 12 – Pièces complémentaires demandées par le commissaire enquêteur : cartes cadastrales de zonage, note sur la justification de la zone 2AU, tableau rectifié de la p. 315 du rapport.

## **3– LE PROJET DE PLU**

La délibération du 17 décembre 2012 fixe les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la révision du PLU de 2008 :

- Mettre en conformité le PLU avec les lois Grenelle I et II ;
- Mettre en œuvre des projets de développement nouveaux, maîtrisés et innovants en matière d'immobilier touristique ;
- Apporter une réponse aux besoins diversifiés d'habitat permanent ou saisonnier dans un esprit de mixité urbaine et sociale ;
- Consolider les enjeux agricoles, la préservation et l'entretien des paysages et de l'environnement ;
- Pérenniser les moteurs économiques de la vallée : l'artisanat, les entreprises, le commerce et les services ;

Ce paragraphe 3 présente une synthèse des éléments du dossier mis à disposition du public. Seuls les éléments stratégiques de l'élaboration du PLU sont repris. Pour une lecture plus complète il convient de se reporter aux documents. Cette synthèse ne fait pas apparaître de prise de position du commissaire enquêteur à l'égard des éléments présentés dans le dossier. Ses remarques éventuelles sont indiquées en italique.

Le dossier de présentation est conforme à l'art R 123-1 du Cu. Il est réalisé par le Cabinet Antéa group, 69140 - Rillieux la Pape. Il est constitué comme suit :

### **3-1 Le Rapport de présentation**

Son contenu et ses objectifs sont précisés par les art. L. 123.1.2 et R. 123.2 du Cu :  
« il explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le Règlement... »

#### **3-1-1 – Partie 1 : Préambule**

Il fixe le cadre réglementaire de la révision du PLU et les objectifs retenus :

- L'implantation de nouvelles résidences pour la population et les saisonniers ;
- La rénovation des lits existants avec remise sur le marché et la construction de lits nouveaux ;
- La préservation des terrains agricoles ;
- La densification des zones urbanisées.

#### **3-1-2 – Partie 2 : Conclusions du diagnostic et consommation de l'espace**

##### **La Population (p.21)**

La commune compte 766 habitants. La part des personnes de 30 à 44 ans et de 60 ans et plus est en augmentation pour une population globalement vieillissante. Les ménages sont constitués en moyenne de 2 personnes.

**Les enjeux principaux** sont de favoriser l'installation de jeunes parents par une offre de logements adaptée.

##### **L'habitat (p. 23)**

En 2015 la commune compte 3088 logements, soit 130 logements de plus qu'en 2010 (+4,4 %) dont 2673 logements de tourisme (86,6 %). La proportion des propriétaires est de 69,2 %. La demande de logements sociaux est faible. Le nombre de logements pour les saisonniers est satisfaisant.

Le SCOT prévoit niveau de construction d'habitat permanent de 6 logements par an entre 2015 et 2030 et une consommation de 6 ha dont 0,3 ha dans l'enveloppe existante.

Le rapport retient 85 % (taux fixé par le SCOT pour 10 ans) soit 5,1 ha de zones constructibles.

**Parmi les enjeux fixés** : mettre en place des outils d'aide financière, réhabiliter les logements vacants, mettre en place des stratégies foncières publiques en faveur de l'habitat, modérer la consommation foncière.

### **L'emploi et l'activité économique (p. 30)**

De 2010 à 2015 la population active est passée de 82 à 84 % des 15-64 ans, essentiellement employée dans les commerces et les services.

**Parmi les enjeux fixés** : enrayer la baisse de l'activité commerciale, en développant commerces et hébergements marchands à proximité des centres de station.

### **L'activité agricole (p. 32)**

La surface agricole utilisée a augmenté de 100 ha de 2010 à 2017 (+ 10 %).

Le nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune est de 9, celui des déclarants de parcelles sur la commune de 19.

**Parmi les enjeux principaux** : pérenniser les prés de fauche pour garantir l'AOP Beaufort.

### **L'activité touristique (p. 38)**

Le rapport recense environ 5 666 lits marchands, 8525 lits diffus et un total de 14 191 lits touristiques, avec une progression des lits diffus. Le taux moyen de fréquentation est de 75 %, et de 60 % pour Valmorel, soit 1/3 de plus que les stations de Tarentaise. On assiste depuis plusieurs années à une érosion des lits marchands (fin de baux des résidences de tourisme).

**Parmi les enjeux** : appartements de plus grande taille, avec des services plus luxueux, augmenter le pourcentage de lits marchands et construire des lits neufs.

### **Analyse de la consommation de l'espace (p. 53)**

De 2008 à 2018 l'enveloppe urbaine a progressé de 11 ha.



### **Capacité de densification et de mutation (p.60)**

Le foncier mobilisable retenu dans la révision du PLU est de 9,53 ha, qui se répartissent comme suit :

- Densification dans l'enveloppe urbaine des parcelles de 500 m<sup>2</sup> : 4,14 ha
- Extension hors E. U. des parcelles de 500 m<sup>2</sup> : 2,35 ha
- Extension en zones AU : 3,04 ha.

Le Scot limitant les surfaces pour l'habitat permanent à 5,1ha, il reste 4,42 ha pour le touristique. La commune affirme qu'il est donc possible de répondre presque entièrement aux besoins en construction pour l'habitat permanent en investissant les parcelles non bâties comprises dans l'enveloppe urbaine existante dans une stratégie de densification et de limite de l'étalement urbain.

*Dans ses réponses au PV de synthèse la commune donne une autre évaluation du potentiel urbanisable, (voir ci-dessous), avec une emprise foncière totale de 8,84 ha dont 0,99 ha techniquement inconstructibles, et 7,85 ha de surface nette urbanisable. (voir ci-dessous paragraphe 3-1-5-)*

### **3-1-3 – Partie 3 : Etat initial de l'environnement (p70)**

Les principaux enjeux :

- **Au niveau climatique** (p.84) : réduire les consommations énergétiques et l'usage de la voiture, améliorer la qualité des logements, développer les énergies renouvelables ;
- **Au niveau ressources en eau** (p. 99) : la commune dispose actuellement de 290 m<sup>3</sup> d'excédent à l'étage hivernal par jour (10 % de la consommation). (voir avis de l'Etat)
- **Au niveau des risques** (p. 110) : des risques importants identifiés par le PPR qui précise les conditions d'équipements nécessaires.
- **Au niveau du milieu naturel et de la biodiversité** (p. 122) : aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire, qui recense 1 ZNIEFF de type 1 et 2 de type 2, une trame verte et bleue. Les menaces sont importantes : risques accrus de fragilisation ou disparition des zones humides, diminution progressive des habitats de vie des espèces animales. Les enjeux : ne pas accroître la pression agricole sur les milieux naturels en favorisant les mesures agro-environnementales, intégrer les sensibilités écologiques dans les extensions du domaine skiable et des zones urbaines.

- **Au niveau du paysage** (p. 165) : pression urbaine en vallée pouvant entraîner une remise en cause des grands équilibres paysagers, réduire l’empreinte du domaine skiable

### **3-1-4- Partie 4 – Justification des choix**

#### **1 - Analyse des capacités de densification et de mutation**

##### **Pour l’habitat (p.217)**

Le projet de PLU prévoit une croissance démographique de 0,3 % en moyenne, soit environ 40 h. supplémentaires de 2018 à 2030, pour atteindre 800 habitants. Cette croissance démographique et la décohabitation des ménages nécessitent 100 logements supplémentaires : 90 logements neufs et 10 rénovations.

Le projet urbanisable porte sur 6,49 ha, dont 4,14 en densification, 2,35 en extension, pour l’habitat permanent et les commerces, dont 85 %, soit 5,1 ha d’ici à 2030. *Le rapport ne précise pas comment l’objectif de 5,1 ha sera respecté. Dans sa réponse au PV de synthèse, la commune précise que sur les 6,54 ha réservés à l’habitat 0,99 ha sont techniquement inconstructibles, la surface nette étant de 5,42 ha hors zones 1AU.*

Des OAP encadrent l’urbanisation des zones en extension au Cornet pour 15 logements, au Chef lieu pour 5 logements, au Pré pour 13 logements (zone 1AU).

*Ce sont donc près de 33 logements permanents qui seront construits hors enveloppe urbaine dont 13 en zone 1AU, et 57 en densification. La surface à l’intérieur de l’enveloppe urbaine est d’environ 730 m<sup>2</sup>/habitation, soit 14 logements/ha. L’objectif du SCOT de 20 logements/ha, repris par le PADD, est respecté avec les OAP, mais pas en densification dans les enveloppes urbaines.*

##### **Pour le tourisme (p. 220)**

Le projet de PLU prévoit la construction de 1 300 lits en compatibilité avec le SCOT, sur une superficie de 3 ha en zone 1AU :

- Le Pré : 1,83 ha -UTN 350 lits
- Le Bois de la Croix : 0,47 ha - 150 lits
- Les Lanchettes : 0,74 ha - UTN 350 à 550
- Et en zone U : Parking P8 : 250 lits

Les objectifs du SCOT de 175 lits/ha sont respectés

## 2- Cohérence des OAP et du Règlement avec le PADD

**OAP 1 Le Cornet** : (0,81 ha), déjà situé en zone U dans le PLU actuel, ce tènement de parcelles justifie un projet d'aménagement afin de contrôler le développement de la zone, avec 15 logements ;

**OAP 2 du Chef-lieu** : (0,2 ha), dans le PLU actuel une partie de la zone était inscrite en UA, elle a été agrandie sur 560 m<sup>2</sup> de zone A, pour permettre la construction de 5 logements.

**OAP 3 (UTN locale) du Pré** : (1,83 ha) à proximité du hameau de La Charmette, l'objectif est de constituer un nouveau front de neige urbain, en discontinuité de l'urbanisation actuelle, avec une offre de logements diversifiés, collectifs et individuels, à proximité d'un télésiège existant. Cette zone 1 AU a été réduite du tiers par rapport à la zone AU existante. L'aménagement comprendra 10 à 12 000 m<sup>2</sup> de SDP pour 350 lits et 4 000 m<sup>2</sup> de SDP pour l'habitation permanente.

**OAP 4 du Bois de la Croix** : (0,47 ha) **zone 1 AUb**, destinée à accueillir en extension du programme Club Méditerranée, un programme hôtelier haut de gamme, de 6 000 m<sup>2</sup> de SDP, pour 150 lits. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à un projet d'ensemble.

**OAP 5 (UTN locale) des Lanchettes** : (0,74 ha) zone 1AUc, le PADD a prévu de « poursuivre l'aménagement du secteur autour du prolongement du télésiège des Lanchettes. Ouverture à l'urbanisation conditionnée à un projet d'ensemble pour 11 à 12 000 m<sup>2</sup> de SDP et 350 à 500 lits hôteliers et touristiques.

### 3- Justification du PLU avec le SCOT (p. 244)

Le SCOT prévoit une Surface Touristique Pondérée (STP) de 18 750 m<sup>2</sup> mobilisables dans les 15 ans à venir. A la date d'approbation du projet de PLU 949 m<sup>2</sup> ont déjà été consommés. La STP disponible est de 17 801 m<sup>2</sup>.

Les projets, y compris celui du parking P8 consomment 16 534 m<sup>2</sup> de STP.

Une marge d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de STP permet de sécuriser l'incertitude de la construction de résidences secondaires dans les dents creuses.

### 4- Justification du Règlement et du Zonage (p. 249)

Un tableau (p. 249 à 253) récapitule les dispositions du règlement retenues pour la mise en œuvre des axes et sous axes du PADD.

### 3-1-5 Partie 5 – Evaluation Environnementale

#### 1- Articulation du PLU avec les autres documents de planification (p. 272)

Le rapport analyse les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

#### 2- Analyse de l'état initial de l'environnement et son évolution (p. 275)

Les enjeux relevés concernent surtout la diminution des réserves en eau de qualité, des risques accrus de fragilisation ou de disparition des zones humides et la diminution progressive des habitats de vie des espèces animales.

#### 3- Analyse des scénarii envisagés et du scénario retenu

Un scénario moins consommateur d'espaces a été envisagé, mais il ne permettait pas de répondre aux besoins de développement économique et touristique de la commune.

Le scénario retenu participe à limiter l'étalement urbain à travers l'urbanisation de 4,14 ha dans l'enveloppe urbaine existante, en premier lieu destinés à répondre aux besoins liés à la population permanente.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (3,04 ha) est compensée par le redimensionnement de zones urbaines qui a permis de reclasser d'avantage de surfaces en zone A et N que ce qui sera consommé par la révision du PLU.

#### 4- Analyse des incidences notables et mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les effets négatifs (p. 286)

En ce qui concerne les ressources en eau potable, le bilan en situation future est légèrement plus favorable que la situation actuelle grâce au gain de 6,5 l/s sur le captage du Morel et l'économie sur les captages de la commune du Bois. (voir avis de l'Etat).

En ce qui concerne la consommation de l'espace, le rapport relève des extensions de zones urbaines compensées par des « reclassements » en zone Agricole ou naturelle, selon le tableau suivant concernant la surface des zones en ha :

	Zones N	Zones A	Zones U	Zones AU	Total
PLU 2007	826,3	1838,9	62,8	16,1	2744,2
PLU 2018	796,5	1861	82	6	2744,2
Ecart	-29,8	+22,1	+19,2	-10,1	

Par rapport à l'ancien PLU qui a consommé 12,09 ha sur 10 ans, ce projet de PLU aboutit à une consommation de 9,66 ha de zones U, prises sur les zones N et un gain de 22 ha des zones A.

L'impact global du PLU sur la consommation d'espace est jugé positif en raison d'une augmentation des surfaces des zones A.

La commune apportera une rectification à ce tableau erroné.

Le tableau ci-dessous a été joint au dossier d'enquête :

*Evolution de la surface des zones avec le projet de PLU*

	Zones N	Zones A	Zones U	Zones AU	Total
PLU 2007	826,4	1839,3	62,9	17	2745,6
PLU 2018	813,3	1862,6	65,4	4,3	2745,6
Ecart	-13,1	+23,3	+ 2,5	-12,7	

Les zones A augmentent de 23 ha, au détriment des zones U qui diminuent de 10 ha et des zones N qui diminuent de 13 ha.

**5- Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable (p. 319)**

L'impact global sur les secteurs touchés par les projets d'urbanisation est jugé « moyen » sur l'ensemble des zones à l'exception de 2 d'entre-elles :

- La zone 1AU du Bois de la Croix en raison de la présence d'une zone humide, jonçai cariçaie dégradée, dont la spécificité induit la présence d'habitats et d'espèces d'intérêt patrimonial et d'une Pessière à intérêt communautaire bénéficiant d'une protection au titre de la convention de Bern. L'enjeu lié à la préservation de la zone humide est jugé « fort », celui lié à la pessièrre est considéré comme « moyen ».
- La zone de projet de golf qui est également caractérisée par la présence d'une zone humide dont l'enjeu de préservation est « fort » et d'une pessièrre dont l'enjeu est « moyen ».

Aucun site Natura 2000 recensé au titre de la directive n'est présent sur le territoire communal et le projet n'impacte pas sur les sites à proximité. De nombreuses zones ZNIEFF sont présentes.

## **6 - Evaluation et indicateurs de suivi (p. 345)**

Un tableau des indicateurs est donné.

## **7-Résumé non technique (p.350)**

Un résumé non technique de l'évaluation environnementale est produit en 3 pages.

### **3-2- Programme d'Aménagement et de Développement Durable**

Au vu des éléments de diagnostic, la commune a décidé d'orienter son développement territorial pour les 15 prochaines années, selon 5 orientations générales.

#### **Orientation 1 – Favoriser et accompagner le développement démographique**

- **Maîtriser et équilibrer le développement démographique** : un rythme d'évolution de 0,3 %, soit environ 45 habitants supplémentaires, l'objectif étant d'atteindre environ 800 h. en 2030 ; une centaine de logements supplémentaires, soit 90 nouveaux logements supplémentaires et une dizaine dans le bâti existant. La surface moyenne de terrain par logement sera de 650 m<sup>2</sup> contre plus de 1100 m<sup>2</sup> de 2004 à 2014 affirmant la volonté de la commune d'économiser l'espace.
- **Structurer et équilibrer le territoire en organisant son développement**  
Pour l'habitat permanent :
  - Privilégier l'urbanisation en continuité des hameaux
  - Eviter l'étalement urbain en respectant les limites d'urbanisation
- **Proposer une offre de logements diversifiée et cohérente**
  - Mixité sociale et intergénérationnelle
  - Logements individuels ou semi-individuels (2 ou 3 logements groupés)
- **Consolider l'activité économique et l'offre en équipements afin de maintenir une dynamique démographique.** Développer les activités déte pour favoriser des emplois à l'année .

#### **Orientation 2 - Proposer des offres touristiques nouvelles et diversifiées**

- **Conforter le pôle hôtelier « Bois de la Croix » par un produit complémentaire au Club Méditerranée :** un projet hôtelier haut de gamme conforté par la création d'un golf,
- **Valoriser et redynamiser le Valmorel « première génération » :** produit touristique marchand haut de gamme qui surplombe le centre de la station (zone 2AU de Fontaine),
- **Poursuivre l'aménagement du secteur des Lanchettes autour d'un nouvel appareil et d'un départ/retour ski,** en favorisant les lits marchands (zone 1AUc),
- **Accompagner la remontée de gamme de l'immobilier touristique existant dans une perspective de remise sur le marché locatif des logements**
- **Reconstruire la station sur la station**
  - Requalification de l'ancien lotissement de la Charmette : ce secteur comprend de l'habitat permanent et touristique (environ 1000 lits), « mais ne participe plus à la vie du territoire ».
  - Projet immobilier nouveau au Pré avec une offre de logements diversifiés : 4 000 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'habitat permanent pour une dizaine de logements ; 10 000 m<sup>2</sup> de SDF pour 350 lits touristiques
  - Conforter la station, en restructurent le cœur et en densifiant l'existant : à Valmorel, dans le quartier de Crève-cœur, nouvelles résidences de tourisme à la place du parking existant.
- **Moderniser le domaine skiable et développer le ski d'altitude**  
Développer le ski d'altitude sur le secteur du Mottet en remplaçant le télésiège fixe par un télésiège débrayable, conforter la production de neige de culture, développer les activités hors ski.
- **Diversifier le produit touristique en élargissant l'offre nature existante**
  - Aménagement d'un golf sur 10 ha autour du Club Méditerranée, construction d'un complexe hôtelier
  - Aménagement d'une piste de luge d'été, d'une via ferrata, d'un restaurant d'altitude.

### **Orientation 3 - Maintenir et permettre le développement des activités économiques**

- Maintenir une activité commerciale et de service toute l'année, notamment sur Valmorel et le Pré ; favoriser l'activité artisanale ; pérenniser l'activité agricole en protégeant de l'urbanisation les zones agricoles nécessaires ; faciliter le raccordement au réseau à très haut débit.

### **Orientation 4 - Faciliter les déplacements**

Améliorer les déplacements pour accéder à la station ; développer les transports en commun ; améliorer la gestion du stationnement, favoriser la pratique de la mobilité douce.

#### **Orientation 5 - Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel**

- Protéger l'environnement naturel, les grands espaces naturels à forts enjeux, notamment les zones humides ; préserver le patrimoine bâti et paysager.

#### **Orientation 6 - Préserver et économiser les ressources**

- Préserver et optimiser l'utilisation de l'eau ; réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables ; poursuivre la démarche communale d'amélioration continue en matière environnementale et de gestion des pollutions.

### **3-2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **OAP 1 – Le Cornet**

Secteur situé entre le centre du hameau et un lotissement récemment créé

-Construction de 12 à 15 logement de type résidence principale et dans une moindre mesure résidence secondaire, R+1+combles

- 0,81 ha de prairie et boisements

- classement en zone Ua (bâti de centre bourg) . Dans le Plu de 2008 cette zone était classée UC (extension des villages)

#### **OAP 2 – Chef-lieu**

Secteur au nord-ouest du chef-lieu. Dans le PLU précédent : zones A pour 560 m<sup>2</sup>

-0,2 ha de prairie, jardins, parking

-classement Ua : bâti du centre bourg. Dans le PLU de 2008 : zones A (pour 560 m<sup>2</sup>), zone Ua (périphérie des villages)

- construction d'au minimum 5 maisons individuelles ou mitoyennes en résidence principale et en moindre mesure secondaire.

#### **OAP 3 – Le Pré**

A proximité du hameau La Charmette



-1,83 ha, de prairies skiabiles l'hiver

-classement en 1AU. Dans le Plus précédent cette zone était classée AU, sa surface a été réduite des 2/3

-projet d'urbanisation sous forme d'UTN : conforter le tourisme d'hiver, mais également un tourisme « quatre saisons »,

-projet à destination de publics diversifiés, touristes, saisonniers, habitants permanents, commerçants,

-10 à 12 000 m<sup>2</sup> de SDP pour créer 500 lits marchands

-4 000 m<sup>2</sup> à destination d'habitat sous forme de petits collectifs : une dizaine de logements d'habitation principale, la même proportion pour les travailleurs saisonniers.

- les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (art R 151-20 du Cu).

#### **OAP 4 – Bois de la Croix**

A proximité de la zone Club Méditerranée

- 0,47 ha en zone 1AU. Dans le PLU 2008 classée en zona AS (zone agricole ouverte au ski)

-construction d'un produit hôtelier très haut de gamme, sous forme de un ou plusieurs ensembles immobiliers touristiques, connexion à un golf à créer.

- 6 000 m<sup>2</sup> de SDF, environ 150 lits marchands, R+3+combles au maximum

- opération d'aménagement d'ensemble (Art. R 151-20 du Cu).

#### **OAP 5 – Les Lanchettes**

A l'entrée de Nord de Valmorel, dans le hameau de Fontaine

0,74 ha en zone 1AU. Dans le PLU précédent en zone AS, et UA pour la dent creuse au sein du hameau

- UTN locale pour développer un hébergement touristique de choix et développer le ski journée en abaissant la gare de départ du Télésiège des Lanchettes. Axe porté sur la famille et les jeunes, avec des logements locatifs conventionnés.

- 11 000 m<sup>2</sup> de SDP pour 350 à 550 lits d'hébergement hôteliers et touristiques marchands.

- constructions autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Art. 151-20 Cu)

### **3-4 - Règlement**

Le règlement est présenté sous forme de 3 parties :

- 1- Dispositions générales
- 2- Règlement des zones
- 3- Lexique du règlement

Les zones sont ainsi constituées :

**Zones U** : zones urbaines

**Ua** : Zone du Centre bourg

Uaa : Zone d'extension modérée du Chef-lieu

Ub : zone de cœur de village

Ubr : zone de cœur de village à risques

Uc : zone d'extension des villages

Ud : zone urbaine de la station

Ue : zone urbaine d'équipements collectifs

Us : zone de loisirs

1AU : les équipements existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante. Conditions pour l'ouverture de la zone.

2AU : les équipements existant à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante. Ouverture à l'urbanisation différée.

**Zone A** : zone Agricole

**Ap** : zone agricole protégée

Aph : zone agricole protégée en raison de zones humides

As : zone agricole supportant la pratique du ski

Ash : zone agricole du domaine skiable avec zones humides

Asp : zone agricole protégée du domaine skiable

Zone N : zone naturelle

Na : zone naturelle comportant des chalets d'alpage

NL : zone naturelle comportant des équipements de loisirs

Nph : Zone naturelle protégée en raison de zones humides

Ns : zone naturelle du domaine skiable

Nsg : zone naturelle du domaine skiable et du golf

Le **règlement graphique** était joint à l'enquête, sous forme de 8 cartes cadastrées, à l'échelle 1/2500 ou 1/1600.

#### **4 LE BILAN DE LA CONCERTATION ET L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

##### **4-1 Le bilan de la concertation**

La procédure de concertation a été fixée par la délibération du conseil municipal en date du 17/12/2012. Le bilan de la concertation a été établi par délibération du 08/04/19 et a fait l'objet d'un document de synthèse joint au dossier. Cette concertation s'est établie sous forme :

- de 5 réunions publiques de juillet 2017 à janvier 2018, sur la présentation du PADD (2 réunions), le zonage (2 réunions), le règlement et le zonage (1 réunion). Certaines réunions ont fait l'objet d'une annonce par courriel/courrier aux professionnels de la commune.
- d'un registre de concertation pendant la durée de l'étude : 91 pages ont été utilisées par les visiteurs,
- d'avis dans la presse locale et d'affichettes en mairie pour annoncer les réunions publiques
- un article de 2 pages dans le bulletin municipal en novembre 2017.
- de réception de plusieurs dizaines de courriers et courriels

Chaque réunion a fait l'objet d'un compte rendu, avec le nombre de participants, reprenant les questions et remarques principales et les réponses apportées en séance. A chaque réunion étaient présents entre 30 et 50 participants. Les questions ont porté sur l'aménagement urbain et la dynamique urbaine, les

transports, les liaisons routières, les déplacements doux, les équipements, le zonage.

*On peut considérer que la population de la commune a été associée de façon satisfaisante aux différentes étapes d'élaboration du projet et que l'intérêt suscité a été important. L'écho réservé à l'élaboration du projet de PLU dans le bulletin municipal a été faible, avec un seul article, fin 2018, en 6 ans.*

*La procédure de concertation s'est déroulée de façon conforme à la délibération de 2012.*

#### **4-2 - Avis des P.P.A et Réponses de la commune**

Les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête. Le lecteur les consultera pour connaître l'exhaustivité des propositions formulées le présent chapitre n'assurant qu'un résumé des observations principales.

Le document regroupant les réponses de la commune, reçu le 31 octobre, est joint en annexes du présent rapport. Certaines réponses de la commune peuvent également être reprises dans le chapitre 5- « Analyse du Commissaire Enquêteur ».

##### **1- Avis FAVORABLE du Préfet de Savoie, avec 3 Réserves à lever, en date du 17/07/ 2019, (document de 5 pages) :**

- **Sur la compatibilité avec le SCOT**
- Le foncier actuellement disponible en parcelles supérieures à 500 m<sup>2</sup> dans l'enveloppe urbaine et hors enveloppe de 6,49 ha est supérieur à la surface accordée par le SCOT de 5,1 ha. Le potentiel retenu devra être précisé voire réduit ;
- Le potentiel de logements constructibles dans les dents creuses doit être précisé ;

Réponse de la commune : Une note de 2 pages propose de modifier le rapport en justifiant une population de 830 habitants à l'horizon 2030, un nombre de personnes par ménage passant de 2 à 1,8, générant un besoin pour l'augmentation de la population et la décohabitation de 69 logements et un besoin de 33 logements dus à la transformation de résidences principales en résidences secondaires.

- **Sur les OAP et UTN locales**
- Sur l'OAP des Lanchettes, la surface des locaux à vocation commerciale devra être précisée et intégrée dans la surface de plancher à ne pas dépasser de 12 000 m<sup>2</sup> ;

- Sur l'OAP du Pré la surface des locaux commerciaux dans la limite des 12 000 m<sup>2</sup> d'hébergements et équipements touristiques ;

*Réponse de la commune : « les bâtiments à vocation commerciale pourront être inclus dans le seuil maximal de 12 000 m<sup>2</sup> de plancher (R122-8 CU) dans les orientations de l'OAP ».*

*« Il est proposé de décliner le volume global de construction de l'OAP du Pré en 3 secteurs, pour ne pas dépasser R+1+combles sur le secteur 2 pour préserver les vues sur la vallée depuis la route et la grenouillère et s'intégrer au mieux au bâti environnant, et ne pas dépasser R+3 sur les secteurs 1 et 3 aux abords du hameau de La Charmette en cohérence avec le tissu urbain environnant et en amont de la route afin de créer un front bâti comme première porte d'entrée au domaine skiable ».*

- **Sur les besoins en eau potable,**

La réalisation des zones AU sera conditionnée à un calendrier de réalisation de propositions visant à améliorer la sécurisation sur le plan quantitatif et qualitatif de la disponibilité en eau potable en étiage sévère après réalisation de l'ensemble des programmes de construction.

*Réponse de la commune : « Le rapport de présentation sera complété dans ce sens en concertation avec la CCVA, qui s'est engagée dans un programme de travaux visant à disposer d'un équipement fonctionnel en 2023 ».*

- **Sur l'environnement,** l'avis demande : le classement des forêts et secteurs boisés en zone N au lieu de A ; que le règlement de la zone Nsg devra prévoir la préservation des zones humides ; de préciser dans le PADD la nature du réseau de chaleur à partir d'énergies renouvelables prévu, conformément à la loi de transition énergétique du 17 août 2015.

*Réponses de la commune : « Il sera proposé de conserver la répartition entre zones A et N, les arbitrages liés à ces délimitations ont été effectués lors de l'élaboration du PLU et ne peuvent être remis en cause sur une simple analyse par photo-interprétation. » « La délimitation des zones humides est issue de l'inventaire du CEN Savoie, accessible sur l'Observatoire des territoires de la Savoie et identique à l'atlas cartographique du SRCE et du SCOT. » « La collectivité entend poursuivre ses efforts sur le développement des énergies renouvelables. En 2015, il y a déjà 14 % de la consommation énergétique de la commune qui est couverte par de l'énergie renouvelable (ORGES 2015), ce qui est supérieur aux moyennes nationales. »*

Le préfet formule, également, une série de remarques sur les hébergements touristiques, l'environnement, le golf, les installations classées, la transition énergétique.

## **2- ABSENCE D'AVIS de l'Autorité environnementale, communiqué le 10/0719**

**3- AVIS FAVORABLE de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, (document de 4 pages), en date du 13/06/19, **avec une DEMANDE** : concernant les annexes en zone A et N, que soit précisée la hauteur des annexes, et que la distance maximum de leur implantation soit fixée entre 10 et 30 mètres selon les cas.

*Réponse de la commune : « Il sera proposé d'ajouter ces dispositions au règlement écrit »*

**4- AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES de la Commission départementale de Protection de la Nature du Patrimoine et des Sites**, en date du 26/06/19, (document de 2 pages) :

- UTN du Pré : faire évoluer le dossier pour s'assurer que le seuil de 12 000 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'hébergement et équipement touristique ne sera pas franchi ;
- UTN des Lanchettes : la SDF ne devra pas dépasser 12 000 m<sup>2</sup> incluant les constructions à vocations commerciales et de restauration ; l'ajustement de la composition urbaine et des volumes bâtis devra être fait en lien avec la perception depuis la RD 95.

*Réponses de la commune : Pour ces deux UTN se référer à la réponse à l'avis de l'Etat.*

**5 Avis FAVORABLE de l'Assemblée de Pays Tarentaise Vanoise du 17/06/19, assorti de demandes spécifiques** (document de 3 pages) :

- Sur la consommation foncière et la densité pour l'habitat permanent : constate la fixation d'un objectif de 2 logements par nouvel habitant et demande une explication chiffrée sur le phénomène de décohabitation et/ou sur le niveau de l'objectif démographique ; propose de chiffrer les surfaces réservées aux commerces et équipements publics ; rappelle l'objectif de 15 % de logements sociaux par commune et demande une maîtrise des prix et de l'accession sur les nouvelles résidences permanentes.

*Réponses de la commune : Sur la consommation foncière et la densité pour l'habitat permanent se référer à la réponse à l'avis de l'Etat. Pour l'objectif de 15 % de logements sociaux : « Aujourd'hui quelques logements sociaux sont vacants. La collectivité entend ajuster la production de logements vacants à la demande, et n'est, à l'heure actuelle, pas en mesure de justifier de nouvelles constructions de ce type. »*

### Avis du C. E.

L'obligation pour les communes d'atteindre le quota de logements sociaux fixé par les établissements publics de coopération intercommunale étant de droit, j'invite la commune à actualiser son bilan concernant le taux de vacance des logements sociaux existants (les données du rapport datant de 2011), à indiquer ses prévisions pour l'avenir, et préciser si la diversité des logements existants peuvent, compte tenu du caractère rural de la commune, contribuer à répondre à l'objectif de mixité sociale.

- Sur le développement de la capacité d'hébergement touristique : les objectifs retenus par le projet de PLU pour renforcer l'accueil touristique sont compatibles avec les objectifs et orientations du SCOT.
- Sur le logement des saisonniers : rappelle les prescriptions du SCOT pour un pourcentage de lits minimum pour le personnel dans les grands projets tel l'UTN des Lanchettes.

*Réponse de la commune : « Il sera proposé de reprendre la prescription du SCOT dans les orientations des 3 OAP à destination touristique (Bois, Lanchettes et Pré), le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés. »*

- Sur la Trame verte et bleue : demande le classement de deux secteurs de pelouses sèches au nord du Meiller et à l'ouest de Quarante Planes en zone AP.

*Réponse de la commune : « Il sera proposé de classer ces pelouses sèches en zone AP ».*

- Sur la zone d'activité : demande les raisons pour lesquelles la zone d'activité prévue au SCOT entre le Chef Lieu et Le Meiller n'a pas été retenue.

*Réponse de la commune : « Les locaux d'activité prévus sur ce secteur ont été jugés incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Un diagnostic plus fin a permis de mettre en lumière qu'à l'heure actuelle, la demande des artisans n'est pas suffisante pour justifier la création de cette zone. Le classement en zone 2AU pourra subvenir lors de la prochaine révision du document d'urbanisme, avec production de l'étude visée au L12-7 CU. »*

- **6- Avis FAVORABLE de la Communauté de Commune des Vallées d'Aigueblanche avec des OBSERVATIONS** à prendre en compte, (document de 4 pages + annexes), en date du 12/07/2019, et demande notamment :

- l'intégration des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les servitudes relatives aux pistes et remontées mécaniques, la carte de zonage de l'assainissement ;

Réponse de la commune : « *Les servitudes d'utilité publiques seront intégrées aux annexes* »

- le classement du site industriel de Plan Chevron en zone As ou Ue ;
- d'assouplir les règles concernant l'aménagement de places de stationnement pour les hôtels et auberges de jeunesse ;
- de reconnaître la nécessité d'un habitat de loisirs insolite.

Réponses de la commune : « *Pour permettre l'évolution de ce site industriel nécessaire au fonctionnement du domaine skiable, il sera proposé de le classer en zone As.* » « *Difficile de retenir cette proposition en raison de l'hostilité des riverains (voir avis des riverains s'inquiétant d'un déficit de stationnement lors de la reprise de la collectivité d'Alfortville).* » « *En l'absence de projet identifié, il semble inapproprié d'autoriser l'habitat insolite dans toutes les zones. Les propositions de projets de ce type, une fois identifiés, pourront entraîner une modification du PLU.* »

La Communauté de Communes formule d'autres demandes concernant certaines orientations ou documents du projet de PLU.

- **7- Avis SANS OBSERVATION de la Commune de La Léchère en date 06/05/19**
- **8- Avis SANS OBSERVATION de la Commune de Saint François Longchamp en date du 27/05/19**
- **9- Avis FAVORABLE de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc avec Demandes**, que soit revu le dimensionnement global lié à l'habitat permanent et que soient réduites les zones constructibles du Fey Dessous et du Chef Lieu ;
- la partie agricole est traitée de manière satisfaisante ;
- le dimensionnement du PLU n'est pas clair et ne permet pas de conclure à une cohérence entre la démographie envisagée et la surface constructible. Le besoin en nombre de logements est surévalué et le potentiel constructible doit être diminué ;

Réponse de la commune : pour la cohérence entre la démographie projetée et le nombre de logements à construire se référer à la réponse à l'avis de l'Etat.



- la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée aux espaces agricoles au fur et à mesure de la réalisation des aménagements ;
- à Fey Dessous les parcelles 147 (partie), 652 et 649 doivent être reclassées en zone A ;
- au Chef Lieu la parcelle ZI 86 doit être reclassée en Zone A ;

*Réponses de la commune : « Au Fey Dessous, il sera fait une réponse équilibrée de nature à répondre aux demandes : réduire la zone urbaine, en rendant 1650 m<sup>2</sup> en zone agricole mais en conservant une petite surface des parcelles 649 et 652 en zone constructible pour permettre la réalisation d'une construction par parcelle. » (plan modifié joint à la réponse). « Au chef-lieu, il sera proposé de conserver la zone UAa telle quelle dans la mesure où cette parcelle est entièrement constructible dans le PLU actuel et qu'un certificat d'urbanisme a été accordé, figeant donc les droits de constructibilité. »*

- le règlement écrit doit autoriser en zone Ap les extensions, annexes et nouvelles constructions pour les bâtiments agricoles existants.

• **10- Avis avec REMARQUES à prendre en compte de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), en date du 15/07/19 :**

- la configuration de l'OAP du Pré consommatrice de parcelles agricoles doit être modifiée tant dans sa superficie que dans sa forme ;

*Réponse de la commune : « Le périmètre de la zone AU du Pré ne sera pas revu dans la mesure où elle a déjà été réduite des deux tiers par rapport à la zone AU existante dans le PLU en vigueur, se limitant dans le projet de révision aux strictes abords de la route et du font de neige.*

- le tracé des zones constructibles sur le règlement graphique doit être au plus près du bâti, et extraire les parcelles en extension non urbanisées qui ne font pas l'objet d'une OAP ;
- six exploitations agricoles classées en zone U doivent être reclassées en zone A pour garantir leur pérennité.

*Réponse de la commune : « Les zones U ont été réduites de façon conséquente au profit des zones A. » « Le projet de révision classe en zone U et 1AU 69,7 ha contre 79,9 ha dans le PLU actuel, correspondant à une réduction de plus de 10 ha des zones constructibles (13 %). Plus de 50 % du foncier mobilisable a été identifié dans le tissu urbain existant, dans une logique de renouvellement urbain et d'investissement des dents creuses. »*

**11- Avis FAVORABLE avec des PROPOSITIONS de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Savoie, (document de 3 pages),** en date du 15/07/19, soutenant ou complétant les orientations de la commune notamment pour :

- la consolidation de l'activité économique et l'offre en équipements pour maintenir la dynamique démographique ;
- le renouvellement des offres touristiques par la mutation urbaine de la station,
- l'optimisation du stationnement des voitures en privilégiant les solutions en souterrain.

**12 – Avis FAVORABLE du Département de la Savoie,** (document de 3 pages), en date du 25/06/19, avec des PRESCRIPTIONS concernant, le recul des constructions en bordure de la RD : 1 m en agglomération, 5 m hors agglomération, l'installation du Très Haut Débit.

*Réponse de la commune : « Il sera proposé d'intégrer ces dispositions au règlement écrit. »*

## **5 – ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **5-1 Sur l'enquête publique et sa régularité**

#### **▪ Cadre Réglementaire**

L'enquête publique sur le projet de la commune des Avanchers-Valmorel a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1 du Code de l'environnement et aux art. R 123-9 à R 123-20 du code de l'urbanisme.

#### **▪ Etapes de la procédure d'élaboration du PU**

Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de concertation en date du 17 décembre 2012 ;

Débat du conseil municipal sur les orientations du PADD le 16 octobre 2017 ;

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU le 8 avril 2019. La concertation a été mise en œuvre avec la mise à disposition d'un registre dont 94 pages ont été utilisées et la tenue de 5 réunions publiques entre juillet 2017 et janvier 2018.

Le projet a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Les avis sont intégrés au dossier d'enquête.

*La procédure suivie est conforme aux dispositions du code de l'environnement.*

### ▪ **Rencontres avec les représentants de la commune**

J'ai rencontré M. Jean-Michel VORGER, le maire de la commune, Mme Marie GUNIE, adjointe chargée de l'urbanisme, et leurs collaborateurs : Mme Julie DAVID, Directrice des Services, M. Thibault LAURENT DELAUNAY, au cours de plusieurs réunions, les 25 juin, 24 juillet, 22 août, 18 et 24 septembre, et le 16 octobre pour la présentation du projet de PLU, la reconnaissance des caractéristiques géographiques et urbanistiques du territoire, la préparation de l'enquête et son organisation générale, le bilan de l'enquête, la remise du procès-verbal de synthèse des observations du public et, présentées de manière séparées, les questions posées par le commissaire enquêteur.

J'ai effectué également en cours d'enquête plusieurs déplacements pour reconnaître les parcelles concernées par les observations du public.

### ▪ **Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était complet et suffisamment explicite pour permettre au public d'avoir une bonne information sur les lignes directrices et les principaux enjeux du PLU.

Conformément à l'art. 123-13 du C.Env. j'ai demandé au Maire de la commune de compléter ce dossier par les documents suivants :

- Règlement graphique établi sur cartes cadastrales, les cartes de zonage présentées ne comportant pas de numérotation des parcelles ;
- Modification de la page 315 du rapport, le tableau 30 du bilan des surfaces par zone étant erroné ;
- Justification complémentaire de la zone 2AU, la présentation du rapport étant insuffisante.

Ces documents complémentaires ont été joints au dossier d'enquête.

*Le dossier soumis à l'enquête est conforme aux exigences réglementaires et suffisamment documenté.*

### ▪ **Déroulé de l'enquête publique**

L'enquête publique a été ouverte par un arrêté du maire du 31 juillet 2019, qui a fait l'objet d'un avis affiché dans la commune pendant toute la durée de l'enquête et publié dans trois journaux régionaux :

- Le Dauphiné Libéré, les 6 août et 2 septembre ;

- La Tarentaise Hebdo le 8 août ;
- La Savoie le 29 août.

L'avis du Département de la Savoie en date du 25/06/19 n'a été porté au dossier, à la suite d'un oubli, que le 13 septembre. J'ai estimé que l'absence pendant 18 jours de cet avis Favorable au projet, qui ne portait que sur des points techniques : prescriptions de recul des constructions par rapport à la Route Départementale, ne remettait pas en cause les orientations et dispositions du projet de PLU et n'avait pas privé le public d'une information essentielle à sa compréhension. Afin que l'information sur l'ajout de cette pièce supplémentaire soit portée à la connaissance du public dans les conditions prévues au I de l'art. L123-10 du C. Env., et qu'il ait la possibilité de faire valoir éventuellement ses observations après en avoir pris connaissance, j'ai demandé au maire de la commune, par une lettre du 18 septembre, en application de l'art. L123-9 du C. envir., de prolonger l'enquête de la durée maximale de 15 jours autorisée par cet article. Le maire de la commune m'a fait part de son accord sur cette proposition par lettre en date du 19 septembre et a établi un arrêté, en date du 21 septembre, de prolongation de l'enquête du 27 septembre au 11 octobre. L'avis de prolongation de l'enquête a été publié dans 2 journaux régionaux, le Dauphiné Libéré et La Tarentaise Hebdo, les 25 et 26 septembre, et a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux de la commune et sur les lieux concernés par le projet de PLU. J'ai tenu 2 permanences supplémentaires les 10 et 11 octobre. J'ai reçu quatre visites au cours de ces permanences. Quatre courriers ont été reçus. Les visites et courriers reçus pendant cette prolongation, ne portaient pas sur l'avis du département.

Le public a consulté le dossier d'enquête sans difficulté particulière durant les heures d'ouverture de la mairie. J'ai effectué 8 permanences représentant 25 heures de présence. Deux permanences ont été tenues le 27 août à la station de Valmorel pour lesquelles un registre a été ouvert qui a reçu 7 observations. Six permanences ont été tenues à la mairie de Les Avanchers. La participation du public a été très importante puisque j'ai reçu une cinquantaine de visiteurs, certaines personnes étant revenu plusieurs fois.

Au total près de 45 observations ont été reçues pendant l'enquête : 13 observations ont été portées sur les registres ; 21 courriers ou courriels électroniques ont été reçus en mairie ou remis en main propre au commissaire enquêteur.

L'essentiel des demandes porte sur des demandes de classement de terrains en zone constructible ou sur des modifications de limites des zones urbaines sur des parcelles de particuliers. Certaines demandes portent sur des prescriptions particulières concernant les constructions ou sur les orientations générales de certains secteurs urbanisés.

*Par conséquent, l'ensemble des procédures suivies par la commune pour l'organisation de l'enquête et son déroulé, sont conformes aux dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme.*

## **5-2 Sur la pertinence et les perspectives du PLU**

### **5-2-1 Sur le rapport de présentation**

L'analyse du projet a été conduite au paragraphe 3 ci-dessus. Le dossier soumis à l'enquête, examiné au regard des dispositions réglementaires est conforme. Concernant sa forme, le dossier est présenté de manière claire et structurée. Il est aisément compréhensible par le public, et a contribué au rôle informatif de l'enquête publique. Concernant son contenu, il a été complété à ma demande par la commune sur trois points qui manquaient de précision :

- le Règlement graphique a été présenté au conseil municipal avec un zonage porté sur des cartes qui ne comportaient pas la numérotation des parcelles. Pour une meilleure lisibilité le zonage a été présenté à l'enquête sur des cartes cadastrales à l'échelle 1/1600 ou 1/2500.

- le tableau de la page 315 du rapport de présentation (repris plusieurs fois dans le document), sur l'évolution de la surface des zones entre le PLU de 2007 et le projet de 2018, étant erroné a été actualisé par une page supplémentaire rectifiée dans le dossier d'enquête.

- la zone 2AU de Fontaine est inscrite au PADD, dans le règlement écrit et graphique, dans l'inventaire des zones dont l'habitat naturel est susceptible d'être touché de manière notable, mais sa justification ne fait l'objet d'aucune présentation dans le rapport et les documents soumis à l'enquête. Cette omission est préjudiciable à la compréhension de la cohérence du projet de PLU, car cette zone ne figure ni dans les justifications des zones à urbaniser de la station, ni dans les affectations des zones et la destination de leurs constructions, ni dans la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » les effets de l'urbanisation. Son classement en zone à urbaniser « stricte », non constructible, non équipée, qui ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU, ne dispense pas la commune de préciser sa destination et sa justification en rapport avec les besoins de logement permanents ou touristiques. Les mesures à prendre sur le plan environnemental, lorsque le classement a pour effet de réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, doivent être évaluées dès le classement en zone 2AU et non au moment de son reclassement en zone 1AU ou U (Tribunal administratif de

Grenoble-Commune de Chambéry-21/11/17). En conséquence le rapport est incomplet sur ces points.

Une « Note complémentaire explicative sur la zone 2AU des Hauts de Fontaine » a été jointe par la commune au dossier d'enquête. Cette note précise que la zone 2AU des Hauts de fontaine est prévue pour accueillir la totalité de la Surface touristique pondérée (STP) déterminée par le SCOT pour les 15 ans à venir, dont 25 % du potentiel non mobilisable dans la durée du futur PLU (soit 6250 m<sup>2</sup> de STP) ne peuvent être inscrits qu'en zone 2AU. Elle précise également que l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur se fait au détriment de plusieurs habitats, recensés dans le rapport, dont l'enjeu de préservation est jugé « moyen » et que « l'ensemble devra s'intégrer au mieux dans le paysage légèrement boisé du secteur ». Ces informations complètent utilement la partie du rapport consacrée au développement de l'immobilier de loisirs.

Les justifications concernant la création de cette zone 2AU étant absentes du dossier de projet de PLU, je formulerai la **Réserve n° 1** suivante :

**« L'inscription de la zone 2AU des Hauts de Fontaine sera justifiée par une étude complémentaire précisant sa destination, sa justification au regard des orientations de la commune pour la construction d'habitats permanents ou touristiques, sa compatibilité avec la préservation de ce site naturel. »**

#### **5-2-2 Sur la justification des choix liés à la consommation de l'espace dédié à l'habitat permanent**

- **Sur la prévision démographique et les besoins en habitat permanent**

Le projet de PLU prévoit un taux de croissance démographique de 0,3 % par an de 2018 à 2030, soit environ 45 habitants supplémentaires pour atteindre 800 habitants, le SCOT prévoyant une évolution de 0,2 % par an.

Cette évolution démographique, supérieure à celle du SCOT, ne permet pas de justifier la construction de 90 logements supplémentaires. Même en tenant compte que le SCOT précise que le nombre de logements lié à la diminution de la taille des ménages, au renouvellement du parc, à la fluidité du parc est d'environ 50 % du total des logements construits, 45 logements supplémentaires devraient être justifiés par la seule croissance démographique. L'Etat, l'Assemblée de Pays, la Chambre d'Agriculture ont relevé dans leur avis l'insuffisance des justifications apportées au programme de construction pour l'habitat permanent par rapport à l'évolution démographique prévue.

Dans sa réponse la commune précise « il est proposé d'actualiser l'analyse de la projection démographique sans modifier le chiffre du PADD de 45 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 », Un tableau joint fait apparaître une population de 830 habitants en 2030 (au lieu de 800 dans le PADD) avec un taux de croissance de 0,48 % par an ; un nombre de ménages augmentant de 69 en intégrant la poursuite du phénomène de décohabitation de 2 personnes par ménage à 1,8. En réponse à l'avis de l'Etat le nombre de personnes par ménage à l'horizon 2030 est relevé de 1,7 à 1,8. La commune justifie le choix d'un taux de croissance de la population de 0,48 % par an en faisant référence au taux de croissance du DOO du SCOT de 0,45 % pour la Tarentaise.

Le nombre de résidences principales transformées en résidences secondaires sera de 33 sur la période, en fonction de l'évolution observée ces dernières années ; « on observe entre 2 et 4 résidences principales perdant ce statut chaque année, soit une moyenne de 3 par an ». Ce sont donc 102 logements (69 + 33), dont 11 rénovés qui seront nécessaires. La commune justifie également un nombre de logements à construire supérieur à celui qui lui reviendrait proportionnellement à sa population au titre de l'objectif de production de 45 à 55 logements par an assigné par le SCOT à la CCAV (soit 5 à 6 logements pour Les Avanchers) par un développement supérieur à la moyenne des communes de la CCAV.

J'observe que l'évolution du nombre de logements pour l'habitat est justifiée essentiellement par la transformation de résidences principales en résidences secondaires et par une taille des ménages qui continue à diminuer à un niveau inférieur à celui prévu par le SCOT et constaté en Tarentaise, générant un besoin important de constructions. Un nombre aussi important de résidences secondaires ne pourra être justifié par « la marge de 1 000 m<sup>2</sup> de Surface Touristique Pondérée qui permet de sécuriser l'incertitude liée à la construction de résidences secondaires ou de petits programmes immobiliers touristiques dans les dents creuses urbaines majoritairement réservées à l'habitat ». Cette part de résidences secondaires dans le potentiel de construction d'habitations devra être validée, ainsi que le taux de croissance démographique retenu, dans la présentation définitive du PLU. Elle justifierait que la commune mette en place des mesures « pour favoriser une maîtrise de l'accèsion sur la mise en œuvre des extensions résidentielles permanentes », comme le préconise l'Assemblée du Pays dans son avis.

- **Sur la consommation de terrain dédié à l'habitat permanent**

Le rapport de présentation fixe les surfaces mobilisées pour « l'habitat permanent, les commerces et équipements » à 6,49 ha en précisant que ne seront mobilisés que 85 % de ce potentiel, soit 5,1 ha, conformément aux prescriptions du SCOT.

Dans sa réponse à mes questions, la commune joint un tableau (remplaçant le tableau de la page 218) indiquant une emprise foncière pour l'habitat de 6,54 ha dont 0,99 ha techniquement inconstructible, soit 5,55 ha de terrain urbanisable. Ce tableau n'indique pas la surface du foncier de plus de 500 m<sup>2</sup> non mobilisable au sens du SCOT (indivision, morcellement, pente). Elle confirme son objectif de respecter une densité de 20 logements/ha justifiant une emprise foncière de 4,5 ha pour 5,1 autorisés par le SCOT. Selon cette réponse, la surface urbanisable prévue pour l'habitat serait supérieure de 1 ha aux besoins. Elle indique que « le rapport de présentation sera actualisé pour être en cohérence avec les éléments du SCOT

En ce qui concerne l'objectif de densification, rappelé à plusieurs reprises dans le rapport et le PADD, le SCOT fixe une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare pour les « opérations urbaines structurées », soit 500 m<sup>2</sup> par logement et une moyenne de 600 m<sup>2</sup> environ pour l'urbanisation globale avec 60 % de constructions individuelles et 40 % de constructions intermédiaire et collectives. Le PADD constate que la surface moyenne de terrain proposée par logement sera d'environ 650 m<sup>2</sup>. Les OAP 1 et 2 respectent difficilement la densité de 20 logements/ha en réservant 1 ha pour 17 à 20 logements. Pour les 57 logements à construire hors OAP et hors zone 1AU (13 logements sont prévus en zone 1AUa) la surface par logement est supérieure à 700 m<sup>2</sup> pour 5,1 ha mobilisés. L'objectif de densification prévu par le SCOT et le PADD n'est pas respecté. L'avis de l'Etat demande « que le potentiel de logements à construire dans les dents creuses devra faire l'objet d'une estimation à intégrer dans le rapport de présentation » et que « le foncier urbanisable devra être précisé voire réduit ». L'Assemblée du Pays demande que soit fixée la surface des commerces pour justifier la superficie du foncier urbanisable.

En l'état le rapport de présentation n'apporte pas la démonstration que le projet de PLU respecte complètement l'objectif de densification et de modération de la consommation de l'espace pour l'habitat permanent affirmé à plusieurs reprises dans le Rapport de présentation et le PADD.

Je serai amené à formuler la **Réserve** suivante sur l'évolution démographique et la consommation de l'espace :

**« La commune justifiera le nombre de résidences principales à construire en fonction de l'évolution démographique, la taille des ménages, et la part des résidences principales qui seront transformées en résidences secondaires. Elle précisera, dans le cadre de la surface constructible pour l'habitat, et des densités moyennes de logements par hectare fixées par le SCOT, la surface réservée respectivement à l'habitat permanent et aux commerces et services non inclus dans les bâtiments d'habitation ».**



### **5-2-3 Sur la justification des choix liés à la consommation de l'espace dédié à l'habitat touristique**

Le PADD dans son orientation 2 fixe comme priorité de proposer des offres touristiques nouvelles et diversifiées et notamment de « reconstruire la station sur la station ».

La commune utilise la totalité des 18 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher touristique pondérée (STP) prévue par le SCOT dans la durée du PLU, dont 17 801 m<sup>2</sup> non consommés au moment de l'élaboration du projet. Les trois zones AU : Le Pré pour 350 lits, Les Lanchettes pour 350 à 550 lits et Bois Lacroix pour 150 lits, consomment 3,04 ha pour 1050 lits, soit une densité nettement supérieure à celle préconisée par le SCOT de 175 lits par ha. Le projet de construction de 250 lits à l'emplacement du Parking 8, actuellement en zone urbanisée sur une parcelle de 0,4 ha procède également à la densification de la station.

Deux secteurs en discontinuité de l'urbanisation existante font l'objet d'un dossier d'Unité Touristique Nouvelle soumis à l'avis de la Commission départementale de la protection de la nature du paysage et des sites.

Pour le secteur des Lanchettes la commission considère que « le caractère du site nécessite d'approfondir la réflexion sur l'intégration paysagère et architecturale avec l'ancien hameau ». Pour le secteur du Pré la commission préconise que « le caractère linéaire de l'urbanisation envisagée nécessite un ajustement de la composition urbaine et des volumes bâtis en lien avec les séquences paysagères perceptibles depuis la RD 95 ». L'INAO « demande la modification de cette OAP tant dans sa superficie que dans sa forme en raison d'un étalement linéaire aux dépens de parcelle agricoles».

Dans sa réponse la commune propose de réglementer la zone 1 AUa du Pré en 3 secteurs de construction. Sur les secteurs 1 et 3, aux abords du hameau de La Charmette et en amont côté du hameau du Pré, les constructions ne devront pas dépasser R+3, « afin de créer un front bâti structurant qui viendra consolider cette grenouillère comme première porte d'entrée au domaine skiable ». Sur le secteur 1 situé entre ces deux secteurs en aval de la route, les constructions ne devront pas dépasser R+1+combles, « afin de préserver les vues sur la vallée depuis la route et la grenouillère afin d'impacter le moins possible le paysage et la structure du hameau ».

Cette réponse modifie, afin de répondre aux avis de l'Etat et de la CDNPS, les prescriptions de l'OAP, qui autorisaient des constructions R+2+combles sur

l'ensemble de la zone en recommandant « des constructions de plus petite taille au plus près du hameau », et du Règlement qui autorisaient des constructions de 9 m. Cette zone est la moins dense des 3 OAP touristiques, tout en respectant les prescriptions du SCOT de 175 lits /ha, certainement en raison de la présence de 13 logements permanents éventuellement sous forme de maisons individuelles et 13 logements de saisonniers. Elle urbanise 2 ha de terrains, certes classés en AU dans le PLU actuel, de bonne qualité agricole. En rupture avec l'urbanisation existante, surplombées par la route d'accès à la station et les pistes de ski, il est important que les constructions s'intègrent au mieux dans le paysage et utilisent le moins de terrain agricole possible. La réflexion paysagère sur l'urbanisation de cette zone n'ayant pas été conduite jusqu'à son terme dans la préparation du Projet de PLU, la commune proposant de modifier l'OAP en ce sens, je considère qu'une étude paysagère précisant les objectifs de qualité paysagère qui doivent être préservés sur cette zone et comportant les volumes des différents bâtiments prévus, doit être conduite avant l'arrêt définitif du PLU. Au vu des avis des personnes publiques associées, en application de l'art. 122-9 du C. Urb. : « les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard », et en application de l'art L 101-2c du C. Urb. qui recommande une attention particulière à l'ensemble des paysages, qu'ils soient considérés comme remarquables, du quotidien ou dégradés, je formulerai la recommandation suivante :

**« La commune réalisera une étude paysagère permettant de fixer les objectifs de qualité paysagère à respecter sur la zone 1AUa, les règles de construction des différents secteurs, et la surface à urbaniser dans une recherche d'économie de consommation de l'espace agricole. Elle modifiera en conséquences les termes de l'OAP et du règlement de la zone».**

#### **5-2-4 – Avis global sur la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.**

Le tableau du rapport (p. 315) faisant apparaître l'évolution de la surface des différentes zones étant erroné a été remplacé, dans le dossier d'enquête, par le tableau suivant :

	Zones N	Zones A	Zones U	Zones AU
PLU 2007	826,4	1 839,3	63,2	16,7
PLU 2019	813,3	1 862,6	65,4	4,3
Evolution	-13 ,1	+ 23,3	+ 2,5	-12,7

Le projet de PLU fait apparaître une augmentation des zones agricoles de 23 ha au détriment des zones urbaines pour 10 ha et des zones naturelles pour 23 ha. Cette évolution justifie l'affirmation du Rapport selon laquelle « les extensions de zones urbaines sont compensées par des reclassements en zone agricole ou naturelle ». Toutefois ces reclassements proviennent essentiellement de la diminution des zones AU du PLU actuel, non réalisées dans le cadre de ce PLU, notamment pour la zone AU du Pré qui diminue de 6 ha et la zone Au du bois de a Croix de 3 ha. Ces zones sont restées, en l'attente de leur urbanisation, exploitées par les agriculteurs, donc de fait en zone A, elles reviennent à cette zone avec le nouveau PLU. Il en est de même pour le transfert de zones N en A qui sont effectuées selon le Rapport pour « faire correspondre le zonage à la réalité du terrain ».

Le projet de PLU diminue le potentiel d'urbanisation inscrit au PLU actuel, en ce sens il respecte l'objectif de modération de la consommation de l'espace. Pour autant le potentiel agricole de la commune n'en est pas amélioré et l'inscription de l'extension des enveloppes urbaines (2,3 ha), des zones 1AU (2,3 ha), de la zone 2AU (0,9 ha), au total pour près de 5,5 ha se fait par prélèvement sur les terres agricoles et naturelles.

Le projet de PLU soumis à l'enquête justifie de façon incomplète la nécessité de mobiliser 5,1 ha pour l'habitat principal. L'objectif du PADD affiché pour l'habitat touristique « de reconstruire la station sur la station » n'est respecté que pour 0,8 ha (parking P8) sur 3 ha réservés au développement de l'immobilier touristique réalisé au détriment des terres agricoles.

### **5-3 Sur le Règlement**

Le règlement devra être complété par les nombreuses propositions de modification des personnes publiques associées.

## **6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC PORTANT SUR LE PROJET DE PLU**

### **6.1. Recensement et Procès-verbal de synthèse des observations**

J'ai reçu une cinquantaine de personnes pendant l'enquête. Ce sont près de 45 observations qui ont été produites pendant l'enquête, dont 13 consignées dans les deux registres, et 21 reçues par courrier postal, en main propre, ou par courrier électronique. Certaines remarques ont utilisé plusieurs de ces modes de transmission.

A l'issue de l'enquête publique j'ai dressé le procès-verbal de synthèse (annexe 2) des observations, et de mes questions à la commune. En application du second alinéa de l'art 123.18 du C.E. j'ai présenté et remis en main propre ce procès-verbal à M. le maire de la commune et ses collaborateurs le 16 octobre 2019.

J'ai reçu le mémoire en réponse de la commune le 31 octobre.

Ce document comporte un document de 21 pages et une note de 3 pages sur la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain (annexe 3). Un courrier de la Communauté de commune sur un complément à son avis concernant l'eau potable, daté du 10 octobre, arrivé hors délai, n'a pas été joint au dossier d'enquête.

## **6.2. Analyse des observations et propositions du public**

Pour chaque observation je présente :

- une synthèse du contenu de chaque observation, en précisant si elle a été formulée auprès du commissaire enquêteur, sur le registre ou par courrier. Une même observation peut comporter plusieurs remarques,
- la réponse apportée par la commune,
- mes remarques, commentaires et avis sur l'observation ou la proposition.

### **Le Fey Dessus**

,  
Mme HENIN Monique, propriétaire de la parcelle 111 classée en Ap, demande le classement d'une partie de cette parcelle, pour 600 m<sup>2</sup> environ sur les 3377 m<sup>2</sup>, en zone U, aux motifs qu'elle jouxte les parcelles 195 et 196 déjà construites et qu'elle était constructible lorsqu'elle en a héritée. (permanence et registre du 27/08).

*Réponse de la commune : « Cette parcelle est classée stratégique au SCOT. De plus, l'aménagement de cette parcelle, bordée au sud par une route communale et, par ailleurs, par des terres agricoles, semble être contraire au principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante relative à l'aménagement et la protection de la montagne (L122-5 CU). »*

#### Avis du C.E.

Cette parcelle, non constructible au PLU 2007, hors enveloppe urbaine, n'est pas en continuité de l'enveloppe urbaine, puisque les parcelles 195 et 196 sont classées pour leur parties mitoyennes en zone A. Elle est classée par le SCOT en parcelle « stratégique » pour la qualité de la production agricole. Elle doit être en application du SCOT et du PADD maintenue en zone A et préservée de toute urbanisation.

M. ASPORD Xavier demande (permanence du 5/09 et courrier électronique du 11/09), le classement de sa parcelle 132 en U aux motifs qu'elle fait partie de

l'enveloppe urbaine existante reliant Fey Dessus et Fey Desous telle que représentée dans le rapport de présentation, que certains secteurs sont desservis par les réseaux, et que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont insuffisantes pour faire face aux besoins en logements de la croissance de la population et de l'accueil des nouveaux habitants liés aux emplois permanents qui seront créés.

Il signale, au niveau de la présentation du projet de PLU, une confusion des zones agricoles « stratégiques » et « importantes » distinguées par le SCOT, sous le même classement en zone agricole « prioritaire », qui entraîne une prise en compte imprécise de la réalité agricole et de son zonage et empêche le hameau du Fey d'évoluer de manière cohérente et équilibrée.

*Réponse de la commune : « La parcelle ZM 132 est classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT. De plus cette parcelle est enclavée entre la route reliant les hameaux et des terres à vocation agricole. L'aménagement de cette parcelle serait contraire au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante relative à l'aménagement et à la protection de la montagne (L122-5 CU). Par ailleurs cette parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine malgré le visuel du rapport de présentation pouvant porter à confusion. »*

#### Avis du C.E.

L'urbanisation de cette seule parcelle, isolée au milieu des terres agricoles situées entre les deux hameaux du Fey, représenterait une rupture avec l'enveloppe urbanisée actuelle. Elle est située en zone Agricole prioritaire (zone stratégique du SCOT) qui doit être préservée dans l'immédiat. Son classement en zone Uc serait contraire aux orientations du PADD et du Scot sur la préservation des terres agricoles stratégiques et n'est donc pas justifiée.

### **Fey-Dessous**

Mme LUBIARZ Caroline, (permanence du 18/09). Lettre de confirmation du 10 octobre signée avec M. Rémi BACOT, demandant le classement de la partie aval de son terrain pour environ 600 m<sup>2</sup>, surface préconisée par le SCOT pour une construction. Propriétaire de la parcelle 613 en zone A, classée U au Plu actuel, elle demande son maintien en U au motif qu'elle a obtenu un PC en décembre 2018, demandé conjointement avec M. Rémi BACOT. Elle a acheté ce terrain en 2011 au prix du terrain constructible. Elle a financé les travaux de viabilisation de la partie basse du terrain en vue d'une deuxième construction : tout à l'égout, gaine électricité, eau, téléphone.

*Réponse de la commune : « L'ancien PLU classait cette parcelle en zone constructible. Un permis de construire qui fige les droits de constructibilité, a été accordé suite à l'achat du terrain au prix d'un terrain constructible. Il sera proposé*

de reclasser en zone urbaine une partie de la parcelle ZM 613 afin de permettre la construction accordée. »

Avis du C.E.

Cette parcelle était classée en zone U en totalité au PLU actuel. La partie reclassée en zone A n'est pas exploitée en agriculture. Ce reclassement ne se justifie pas. Cette parcelle devra, conformément à l'avis de la commune, être reclassée pour partie en zone U, pour permettre la réalisation de l'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire, dans de bonnes conditions par rapport au relief du terrain.

**Fey Dessous**

Mme MENGOLI Roxane au nom de Mme FAVRE Marcelle propriétaire de la p. 147 classée U, qui a fait l'objet d'un avis de maintien en A par la Chambre d'Agriculture, demande son maintien en U. Cette parcelle, non accessible fera l'objet d'un échange avec la parcelle 16 appartenant au voisin qui construira sur cette parcelle 2 maisons pour ses fils.

Mme FAVRE Marcelle (courrier électronique du 20/09) demande le maintien de la parcelle 147 en zone constructible).

Mme BARANTONI Sandra (permanence du 18/09) propriétaire des parcelles 649 et 652 demande leur maintien en zone U, malgré la demande de la Chambre d'Agriculture de les reclasser en A comme au PLU actuel.

Mme NOCCA Valérie (courrier électronique du 18 septembre), propriétaire avec Mme Barantoni et M. Fournier des parcelles 649 et 652, demande leur maintien en zone constructible, malgré l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture.

M. Emmanuel FOURNIER, (courrier électronique du 18/09) propriétaire avec Mme BARANTONI Sandra des parcelles 649 et 652, demande leur maintien en zone constructible, malgré l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture.

*Réponse de la commune concernant les parcelles 147, 649 et 652 : « Il sera proposée une réponse équilibrée et de nature à répondre aux deux demandes : réduire au maximum la zone urbaine, en rendant 1 650 m<sup>2</sup> en zone agricole mais en conservant une petite surface des parcelles ZM 649 et 652 en zone constructible pour permettre la réalisation d'une construction par parcelle au plus près du tissu existant. La parcelle ZM 147 est rendue agricole comme dans le PLU actuellement en vigueur. » ( plan de zonage modifié joint à la réponse).*

### Avis du C. E.

L'avis de la chambre d'agriculture porte sur l'extension de la zone Uc, par rapport au PLU actuel, sur les parcelles 649-652 et 147 en partie. Son analyse du projet de PLU la conduit à estimer « que le besoin en nombre de logements est surévalué et que le potentiel constructible devrait être diminué en conséquence » et à demander que les parcelles concernées soient reclassées en A. Cet avis rejoint celui de l'INAO qui demande d'extraire des zones U « les parcelles en extension, non urbanisées et ne faisant pas l'objet d'une OAP ». La collectivité apportera dans son projet modifié les éléments d'information permettant de justifier ses besoins en logements permanents et les surfaces constructibles. Toutefois, il apparaît à l'analyse du projet, que les surfaces disponibles dans l'enveloppe urbaine auxquelles s'ajoutent les surfaces des OAP sont globalement suffisantes. L'extension, dans l'avenir, de l'enveloppe urbaine sur ce secteur, devra être accompagnée d'une OAP comme le prévoit le projet pour le Chef-lieu et Le Cornet. Je suis favorable à la proposition de la commune : la parcelle 147 revient à la limite urbanisable dans le Plu actuel, qui permet la construction d'une habitation dans les conditions présentées par les demandeurs. La parcelle 652 est reclassée en A. La parcelle 649 reste partiellement en U pour la surface permettant une construction sur la partie du terrain proche de la route, compte tenu qu'elle n'a pas une grande valeur en exploitation agricole, en raison de la présence de quelques arbres fruitiers anciens.

### **La Croix de Fer**

M.MERMIN Gérard Demande que la zone Uc englobe l'emplacement de son garage sur sa parcelle 137 pour pouvoir construire un logement d'habitation à cet emplacement. (permanence du 28/08).

*Réponse de la commune : « La transformation d'un garage neutre en termes de consommation d'espace et d'artificialisation des sols est vertueuse face aux objectifs de limitation de l'étalement urbain. Afin d'encourager ces initiatives de renouvellement urbain, il sera proposé d'étendre la zone U pour englober le garage existant et ses abords (2 m environ) et permettre sa requalification en habitation. »*

### Avis du C.E.

Cet emplacement n'était pas intégré en zone U dans le PLU 2007.

Le tracé des zones urbaines intégrant généralement les annexes aux bâtiments principaux, le terrain n'étant pas exploité en agriculture, la surface considérée étant réduite, je donne un avis favorable au classement en zone Uc de la surface nécessaire pour la construction d'une habitation et de ses abords.

## **Le Meiller**

M. VIBERT Claude, au nom des propriétaires des parcelles constituant « le projet de lotissement du Meiller », présenté depuis de nombreuses années à la mairie, demande le classement de l'ensemble des parcelles 79 à 82-103-105-210-216-225, d'une surface de 9997 m<sup>2</sup>, en zone UB pour construire des maisons individuelles. Ces parcelles étaient classées en zone INAZ au PLU antérieur à celui de 2007, mais en zone non constructible au PLU actuel. (permanence du 27 août).

Lettre de confirmation du 10 octobre transmettant un dossier, incluant une demande de certificat d'urbanisme déposée par la SARL VENTURINI pour un lotissement d'habitations individuelles en date du 20/07/2006, une lettre du Maire des Avanchers-Valmorel en date du 4/02/2014 indiquant que « ce lotissement peut désormais trouver sa place dans la révision du PLU ».

*Avis de la commune : « Ces parcelles zonées en AP au projet de révision, sont classées en zone agricole stratégiques au titre du SCOT. De plus l'aménagement de ces parcelles, situées entre la route et des parcelles agricoles, semble être contraire au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante relative à l'aménagement et la protection de la montagne (L122-5 du Code de l'urbanisme). »*

### Avis du C. E.

Ces parcelles, sont hors enveloppe urbaine actuelle, leur urbanisation, le long d'une route, au sein de parcelles agricoles, serait contraire aux orientations du PADD qui préconise d'organiser le développement des hameaux en « respectant les limites d'urbanisation » et en « privilégiant l'urbanisation en continuité des hameaux », ainsi qu'à la loi « Montagne » de 2016. L'urbanisation de ce tènement de près de 1 ha ne permettrait plus de respecter la limite des surfaces urbanisables fixées par le SCOT et remettrait en cause l'équilibre du projet de PLU. De plus ces parcelles sont classées par le SCOT en zone « stratégique » pour la qualité de la production agricole. Elles doivent être en application du SCOT et du PADD préservées de toute urbanisation dans le cadre du projet de PLU actuel.

## **Quarante Planes**

Mme MURAZ DULAURIER Ginette demande le maintien de sa parcelle 68 à quarante Planes en Ub comme elle l'est au PLU actuel, la partie de cette parcelle maintenue ne U ne permettant pas à sa fille de construire à proximité d'un



bâtiment agricole. Elle précise qu'elle a cédé à la commune un morceau de terrain pour permettre l'accès à des bâtiments agricoles.

*Réponse de la commune : « Cette parcelle est partiellement classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT. Elle est située en continuité de l'urbanisation existante et parfaitement desservie par les réseaux. Il sera proposé un agrandissement de la zone U sur une emprise de 120 m<sup>2</sup> afin de permettre la réalisation d'une construction sur ce secteur. Cette zone de léger agrandissement est la seule emprise de la parcelle échappant aux règles de distance (25 m) entre les exploitations agricoles et les tiers. » (plan de zonage modifié joint).*

#### Avis du C.E.

La partie concernée de cette parcelle est classée en zone U au PLU actuel. Elle se situe en continuité de l'urbanisation effective après les permis de construire accordés sur les parcelles limitrophes. Cette bande de terrain, d'environ 8 m de large, est située entre la route et un chemin rural et a peu d'intérêt en exploitation agricole en raison de la présence de quelques arbres et de son exigüité compte tenu des constructions en cours sur les parcelles du même tènement. Son reclassement en zone agricole crée un préjudice au propriétaire dans la mesure où la partie de la parcelle qui reste classée en zone U ne permet pas une construction d'habitation en raison de sa proximité avec un bâtiment agricole en fonction des règles de distance. Je suis favorable au retour de cette partie de parcelle en zone U dans les limites du zonage du PLU actuel, pour permettre la construction dans de bonnes conditions d'une habitation.

### **Les Avanchers**

Mme MAILLET Marcelle le classement en A de la partie de la parcelle 159 qui concerne son jardin (classée U), qu'elle considère comme inconstructible en raison de sa surface. (permanence et registre du 28/08).

*Réponse de la commune : « Cette parcelle, classée en zone urbaine au PLU actuel, est comprise dans l'enveloppe urbaine. Elle se situe en effet entre les parcelles 160, qui est couverte par une OAP et vouée à accueillir des habitations et les parcelles 158 et 564, qui sont déjà bâties. »*

#### Avis du C. E.

Cette parcelle est inscrite pour sa totalité en zone U dans le PLU actuel.

Avec la mise en place de l'OAP 2, qui intègre notamment les parcelles 160 et 161 mitoyennes, le retrait de cette parcelle de la zone U constituerait une « dent creuse » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui doit être rendue urbanisable en application du SCOT ; il compromettrait l'objectif de l'OAP qui s'oblige « au respect de la structure urbaine héritée du tissu urbain voisin ». Cette parcelle n'est pas

accessible pour une exploitation en agriculture. Je ne suis pas favorable à cette demande.

Mme LABRUDE Martine, (permanence du 05/09) propriétaire des parcelles 200-202-92 à La Vernaz demande le classement d'une partie des p. 202 et 200 en Ub pour pouvoir construire un garage jouxtant sa maison. (registre du 05/09).

*Réponse de la commune : « Il est proposé d'agrandir légèrement la zone U (50 m<sup>2</sup>) au droit de la parcelle 202 afin d'englober la maison actuelle. Concernant le garage, le règlement de la zone A stipule qu'il est autorisé « la création d'une annexe dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Un garage étant une annexe à l'habitation, il n'est pas nécessaire d'étendre d'avantage la zone U. »*

#### Avis du C. E.

La partie du terrain concernée par la demande, en bordure de route, constituée d'un talus, classée en zone A au PLU actuel, n'est pas exploitable en terrain agricole. Je prends acte de la réponse, favorable à la demande, de la commune.

SARL Autre rêve – représentée par M. THOMSON BUGNI Alan – PDG – et Mme DUCROS BOURDENS Flavia – Architecte (permanence du 18/09 et courrier électronique de 4 pages + annexes de Eric Valette-BERTHESEN -Avocat- du 18/09) demande le maintien de la parcelle 86 en zone Uaa, malgré l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, au motif qu'ils ont obtenu un CU et que leur projet, de construction de 2 bâtiments pour 4 logements, correspond aux orientations du PADD de proposer des appartements hors station.

*Réponse de la commune : « Il sera proposé de conserver la zone UAa telle quelle dans la mesure où cette parcelle est entièrement constructible dans le PLU actuel et qu'un certificat d'urbanisme a été accordé à son propriétaire, figeant donc les droits de constructibilité. En classant cette zone en A, le juge pourrait alors considérer que le propriétaire a été lésé au vu de l'acquisition du terrain qui s'est faite récemment à un prix au m<sup>2</sup> constructible. »*

#### Avis du C.E.

Cette parcelle, classée en zone U au PLU actuel, est exploitée en pré de fauche avec les parcelles en amont. Un certificat d'urbanisme a été délivré. Un reclassement de cette parcelle en zone A ne pourrait se justifier que si la commune dépassait les surfaces urbanisables en fonction de ses besoins. Si tel était le cas, il faudrait prioritairement, pour préserver les droits des propriétaires, revenir sur le

classement en zone U par le projet de certaines parcelles en zone A au PLU actuel. En conséquence je suis favorable au maintien en zone U de cette parcelle.

M. CHENAL Mathieu demande que la parcelle 86 soit concernée par les mêmes obligations d'habitat permanent que celles s'appliquant au lotissement en aval.

*Réponse de la commune : « Le terrain n'est pas communal, il n'est donc pas possible d'imposer la construction de résidences principales. Des règles sont émises dans le règlement pour avoir un volume conforme aux habitations situées à l'aval. »*

Avis du C. E.

Je prends acte de la réponse de la commune qui n'a pas la possibilité, en l'état actuel du droit, de répondre favorablement à cette demande.

Consorts LAYMOND, M. Serge LAYMOND (lettre du 27 septembre) demande le classement en zone U de la parcelle 390 au Planay.

*Réponse de la commune : « Cette zone est classée en zone agricole stratégique au titre du SCOT. Cette parcelle est fauchable et dispose d'accès existants. Son classement en zone urbaine serait contraire aux orientations du PADD. »*

Avis du C. E.

Cette parcelle, hors enveloppe urbaine, est classée en zone Agricole prioritaire. Son classement en zone U serait contraire aux prescriptions du PADD et du SCOT.

## **Le Pré**

Mme POLLAK Julie, au nom de Mme BOUVIER-GARZON Pascale sa mère propriétaire de la parcelle 102, classée en deux parties en zones A et Ub, demande que ces deux parties soient reconfigurées et leur classement inversé, sans modification des surfaces (selon un plan joint à sa demande), afin de pouvoir construire une maison d'habitation, la partie actuellement classée U ne permettant pas cette construction en raison de sa proximité avec une construction voisine. (permanence du 27/08).

*Réponse de la commune : « Il sera proposé d'inclure dans la zone Ub la partie de la parcelle concernée par le projet. »*

Avis du C. E.

La partie de la parcelle qui est proposée au classement en zone U, n'est pas exploitée en agriculture. Elle est située dans l'enveloppe urbaine. Je suis favorable à son classement en zone Ub pour permettre la construction, dans de meilleures conditions, d'une habitation.

Mme MEREL Jacqueline (registre du 02/09) demande qu'avec l'OAP du Pré, ce secteur ne ressemble pas à une station de ski ou une station d'été très urbanisée comme les autres. Lettre du 10 octobre confirmant son opposition aux constructions nouvelles sur le secteur Le Pré et La Charmette pour conserver le caractère de la station et les terres agricoles.

Avis du C. E.

Je prends acte de l'opposition de principe de cette proposition à la poursuite de l'urbanisation des secteurs du Pré et de La Charmette. Le projet de PLU pour le développement de l'immobilier de loisirs correspond aux orientations du SCOT. Je tiendrai compte des observations sur la préservation du paysage et des terres agricoles dans mon avis sur l'OAP de Le Pré.

M. et Mme BOUVIER Francis demandent l'intégration de leurs parcelles 1-120-121-9-17 à l'OAP du Pré, comme elles l'étaient au PLU actuel, pour permettre une meilleure densification des constructions, en début de zone AU à partir du rond-point du village du Pré, pour aménager des parkings et commerce. Il signale que la zone située au sud du village du Pré et en aval du rondpoint est peu exploitée en agriculture. (permanence du 5/09). Lettre et plan remis lors de la permanence du 18/09.

*Réponse de la commune : « L'emprise de la zone AU du Pré a été divisée par 3 par rapport à celle du PLU actuel afin de limiter l'impact du PLU sur les terres agricoles. De plus, le projet de PLU affiche un potentiel constructible cohérent avec les perspectives de développement envisagées à l'horizon 2030. Le classement de ces parcelles en zone à urbaniser remettrait d'une part en cause la volonté affichée de limitation de la consommation des terres agricoles et aboutirait, d'autre part, à un potentiel constructible surestimé par rapport aux perspectives de développement des Avanchers-Valmorel. »*

Avis du C.E.

Cette proposition consiste à concentrer l'emprise de la zone 1AUa sur la partie située entre « Sur les Murs » et le hameau du Pré, en créant un parc de stationnement et des commerces (parcelles 120-121) et en densifiant les constructions en amont (parcelles 1 et 17). Elle entraîne un réaménagement complet du projet si l'on reste à surface identique. Aucun élément objectif ne me permet de valider cette proposition. Il appartient à la commune d'étudier la meilleure intégration paysagère de ce projet, comme le propose la CDNPS dans son avis, et comme je le recommande dans mes conclusions.

## **La Charmette**

M. et Mme LE BOUQUIN-BARRAL Roger et Laurence, dont les enfants sont propriétaires de 3 chalets, demandent que le règlement de la zone 1AU prévoie un nombre de places de stationnement plus important par construction et l'aménagement de parcs de stationnement publics, en raison de la saturation actuelle des parkings par les résidents de la station.

*Réponse de la commune : Après avoir rappelé le règlement de la zone AU concernant le stationnement, la commune ajoute : « Ce calibrage paraît cohérent avec : la volonté de réduction des déplacements motorisés sur la commune, la promotion et le développement des transports en commun et des modes de déplacements doux dans une logique de diminution des émissions de gaz à effets de serre liés au déplacements automobiles, et les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espace. Finalement, les parkings publics, en tant qu'équipements collectifs, ne sont pas assujettis à ces ratios. Ils sont de surcroît autorisés en zones A et N. »*

Avis du C. E.

Il appartient à la commune d'arrêter les conditions de mise en œuvre des objectifs, parfois difficiles à concilier, du PADD : « optimiser le stationnement, encourager la réalisation de parkings mutualisés, réduire l'usage de la voiture en privilégiant les transports collectifs ». La CCAV et la CCI insistent dans leur avis sur la nécessité « d'assurer un parcours client sans faute » et « d'intervenir sur toutes les mobilités, qu'elles soient touristiques ou qu'elles soient à destination des résidents et salariés. » Je prends acte de la réponse de la commune confirmant sa volonté sur ces points.

Association AIRAP, M. Jean-Claude BOURDAIS au nom de l'Association pour l'Information sur les Risques d'Avalanches et leur Prévention, signale un risque d'avalanche non pris en compte par le PPR actuel sur le secteur de La Charmette. Ce risque est identifié par une lettre du préfet de Savoie du 23/07/08, un courrier du directeur des pistes de 2010, un courrier de l'AIRAP de mars 2015, les fiches de l'IRSTEA, l'ancien PER de 1995, un courrier de l'ADESEBEC du 26/10/15. Il demande soit l'actualisation du PPR, soit la réalisation de « porter à connaissance » en application de l'instruction du 06/02/19 du Ministre de la transition écologique et solidaire.

Réponse de la commune : « Ce risque n'est pas évoqué par le porté à connaissance de l'Etat. Le projet de PLU a pris en compte le PPR approuvé. La modification /révision du PPR ainsi que la diffusion d'un porté à connaissance ne rentrent pas dans le champ d'application du PLU et de son projet de révision. La CLPA reconnaît effectivement une zone avalancheuse. Elle est reconnue uniquement par photo-interprétation. Les reconnaissances effectuées lors de l'élaboration du PPRN ont conduit à écarter la survenance d'un tel phénomène. »

### Avis du C. E.

La révision du PLU n'a pas pour objet de modifier le PPRN de 2007. Tous les faits postérieurs à 2007 doivent toutefois être pris en compte dans le cadre de l'enquête, les faits antérieurs à 2007 ayant été signalés par une Association en 2015 à l'autorité préfectorale et au Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable. Le seul fait nouveau est représenté par une fiche signalétique CLPA de l'ONF concernant le site du Grand Crétet, au titre de la mise à jour décennale 2008, pour tenir compte « de l'événement du 13 mars 1981 qui atteint la bordure du télésiège ». La mairie m'a transmis une lettre du service RTM de l'ONF de Savoie en date du 18 avril 2011, affirmant que sur les zones urbaines de La Charmette « les reconnaissances de terrain effectuées lors de la réalisation du PPR conduisent à écarter la survenance d'un phénomène avalancheux. Il n'y a pas eu d'erreur manifeste d'appréciation sur l'exposition au risque d'avalanches ». La réponse de la commune me confirme que « le zonage opéré dans le cadre du PLU n'entame pas les zones inconstructibles du PPRN » et que par contre certaines zones sont soumises à des risques qui font l'objet de prescriptions d'urbanisme particulières du PPRN. Elle précise également que le projet immobilier du lieu-dit Devant Ville-Charmette a été soumis deux fois au juge administratif et deux fois validé.

Il n'y a donc, sauf information incomplète de ma part, aucun élément nouveau justifiant un signalement particulier aux autorités compétentes.

### **Valmorel Nord**

M. SCREMIN Gérard dépose 3 observations, (permanence du 27/08 et courrier électronique du 02/09) :

- certains bâtiments à La Grange aux Fées (Fontaine 1 et 2 – chalet Sous-Fontaine, le Nielard), ont un toit en tôle qui n'est pas conforme au règlement qui prescrit « aspect lauze ».
- le règlement de la zone Ud prescrit du bardage « lazuré de teinte foncée », cette prescription n'est pas respectée, il demande que soit autorisée « la teinte bois clair ».
- ce même règlement prescrit des toitures « d'aspect lauzes naturelles de type Bergame de couleur foncée ». Ce type de lauzes, actuellement installées sur la station, entraînent des frais d'entretien importants et virent à la couleur rouille au bout de quelques années. Il propose que l'on s'en tienne à la prescription « aspect lauzes naturelles », les spécifications « gris foncé » et « épaisse » prêtant à confusion.

M. TISSERAND Joël, (registre du 27/08) Président du CS Le Cristallin signale qu'il est inutile d'être plus précis dans la teinte et la nature des lauzes, il faudrait choisir une meilleure qualité.

Mme BONNETIER Marie-Noëlle (courrier électronique du 04/09) demande que les toits des extensions des anciennes constructions soient soumis aux mêmes prescriptions que les bâtiments de la station (Bâtiment Fontaine 1 toit en tôle).

Réponse de la commune :

Concernant les toits réfectionnés en tôle : *« Ces bâtiments ont été réalisés avant la création de la station. Les travaux qui ont eu lieu (réfection pure) n'ont pas eu à donner lieu à une demande d'autorisation d'urbanisme.*

*« A l'inverse, ce règlement relativement strict concernant les toitures permet de conserver une harmonie entre les constructions anciennes et les nouveaux projets. Il est primordial, pour une commune comme les Avanchers-Valmorel, bénéficiant d'une attractivité grandement corrélée à la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères typiquement de montagnardes, de se munir des outils réglementaires permettant de conforter ces atouts. »*

*« Les bardages en « bois de teinte claire » ne sont pas souhaités. Ils ne s'inscrivent pas dans les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel. Il sera proposé d'ajouter au règlement écrit « Bardages seront autorisés dans une teinte similaire aux huisseries alentours ». »*

Avis du C. E.

Je prends acte de la réponse favorable de la commune aux observations formulées pendant l'enquête concernant l'homogénéité de la couleur des bardages, et de sa volonté de conserver l'unité de l'aspect des toits de la station en ne revenant pas sur ses prescriptions.

M. Mme NAKACHE Gilles proposent (courrier et dossier électroniques du 02/09) :

- la rectification de l'emplacement de la gare de départ du télésiège prolongé des Lanchettes pour éloigner les câbles des bâtiments d'habitation ;
- une implantation alternative du départ de ce télésiège au niveau du parking du Crey, pour éviter que les skieurs à la journée ne viennent se garer à la station, et offrir une autre solution que le télésiège du Rocher aux occupants des logements qui seront construits au Pré ;
- que le règlement des OAP prévoie l'installation d'un dispositif de collecte des eaux de pluie en gouttière pour alimenter les chasses d'eau, aussi bien pour les immeubles collectifs que les maisons individuelles.

Mme CHAUSSARD Sylvia, (document de 11 pages par courrier électronique du 19/09) propriétaire d'un appartement en Résidence de tourisme à La Grange aux Fées demande :

- la rectification de l'emplacement de la gare de départ du télésiège prolongé des Lanchettes pour éloigner les câbles de son habitation
- une alternative du départ de ce télésiège au niveau du parking du Crey pour éviter que les skieurs à la journée ne viennent se garer à la station et favoriser l'accès aux résidents du hameau Fontaine et Forêt ;
- un aménagement de la piste des Lanchettes en deux tracés rouge et bleu pour faciliter son accès.

*Réponse de la commune : « La rectification de l'axe du télésiège des Lanchettes et de l'emplacement de sa gare de départ sera apportée. Le prolongement de ce télésiège au-delà du secteur d'implantation retenu n'est pas envisageable pour la collectivité, tant du point de vue de sa faisabilité que des coûts engendrés par une telle opération. »*

*Pour la collecte des eaux de pluie en gouttière : « Le règlement ne s'oppose pas à ce type d'installation. Le règlement ne les rend pas non plus obligatoires car ils peuvent, dépendamment du contexte, engendrer des surcoûts plus ou moins importants. » « Il existe déjà deux tracés (rouge et bleu), sur la piste des Lanchettes. »*

Avis du C. E.

Je prends acte de la réponse favorable de la commune aux observations formulées pendant l'enquête sur l'implantation du prolongement du télésiège des Lanchettes à l'écart des bâtiments. Je prends acte des réponses négatives sur les autres points, tout en insistant sur l'intérêt de favoriser les systèmes de récupération des eaux de pluie.

M. ROUSSEL Daniel (courrier électronique du 4 septembre), Président de la copropriété Camarine à Valmorel, considère que le règlement de la zone 1AUc autorisant des constructions sur un terrain reconstitué de 7 m et d'une hauteur de 12 m, permet la construction de bâtiments pouvant atteindre 25 m au faîtage, qui seraient contraires à la prescription de l'OAP : « Préserver les vues sur le paysage, intégrer le bâti au site et au paysage » et demande :

- que le règlement de la zone 1AUc fixe une hauteur maximale des bâtiments mesurée à la hauteur du faîtage plutôt qu'à « la hauteur de l'égout du toit de toiture » ;
- que la hauteur maximale des bâtiments de la zone 1AUc soit fixée à 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel sans qu'il puisse être question de terrain reconstitué.



Réponse de la commune : « Sur les hauteurs, les orientations de l'OAP des Lanchettes sont plus restrictives que le règlement écrit de la zone. L'OAP donne comme orientation de ne pas dépasser R+3, portant la hauteur maximale des constructions à 4 niveaux plus le toit. Les nouvelles constructions sur la zone 1AUc ne dépasseront pas une quinzaine de mètres au faîtage. La permission des 7 mètres de terrassement est prévue pour maximiser l'implantation des bâtiments sur un territoire présentant une topographie marquée. L'idée est justement de mieux intégrer le futur bâti au terrain naturel. De plus « le principe de hiérarchisation des toits selon lequel les altitudes des faîtages des constructions situés à l'aval doivent être inférieures à l'altitude des faîtages situés en amont » s'applique sur la zone 1AUc (règlement). »

Avis du C.E

Je prends acte de la réponse de la commune, qui donne satisfaction à l'observation formulée pendant l'enquête, sur la hauteur des bâtiments qui ne dépassera pas « une quinzaine de mètres » sur la zone de l'OAP. J'invite toutefois la collectivité à adopter, conformément à l'usage, un règlement plus précis pour les différentes zones urbaines, afin de mieux encadrer la construction des bâtiments, en ajoutant une hauteur maximale supplémentaire au droit de la façade en son point le plus haut, ou une hauteur au faitage du pignon, avant travaux par rapport au terrain naturel, et après travaux par rapport au terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain naturel.

M. Louis MICHEL, propriétaire aux Lanchettes d'une parcelle en indivision avec la CCVA. Va envoyer un courrier pour préciser sa demande. (permanence du 27/08).

Mme REY Béatrice et Mme BAL Josiane, propriétaires aux Lanchettes vont envoyer un courrier sur les nuisances de la voie prévue à l'ER n°1. (permanence du 18/09). Par lettre du 24 septembre Mme Rey Béatrice demande les conditions de réalisation de l'ER 1 sur sa parcelle 522 et signale son opposition à « la construction massive » sur Fontaine.

*Réponse de la commune : « L'E.R. n° 1 permet la réalisation d'une voie qui permettra de désenclaver le village. A noter que la collectivité n'est pas propriétaire des parcelles. Aucune mesure d'expropriation liée à cet ER n'est envisagée. Sa réalisation se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement nécessitant l'accord de tous les propriétaires concernés. »*

Avis du C. E.

Je note que la réponse donne satisfaction, à la demande exprimée pendant l'enquête, sur les conditions de réalisation de cet ER, puisqu'il sera réalisé « avec l'accord de tous les propriétaires concernés ».

## Valmorel Sud

Mme REGIS-MOREAU Brigitte, propriétaire à la Résidence Cheval Blanc, présidente de l'association Pégase-Valmorel, (permanence du 27/08, courrier électronique de 2 pages du 20/09), demande :

- une étude d'impact pour la reconversion du site de l'ancienne colonie d'Alfortville,
- - le respect des boisements de la station, beaucoup d'arbres ont été coupés dans les secteurs Cheval Blanc, Cheval Noir, Club Méd, et n'ont pas été replantés contrairement au Règlement du PLU, créant des nuisances visuelles et l'apparition d'un « terrain vague »,
- le respect de la couleur des lauzes de toit et des bardages bois sur toute la station.

Mme BONNETIER Marie-Noëlle, (registre du 27/08), propriétaire au Cheval Blanc<sup>1</sup>, signale que les coupes d'arbres (Club Méd, Cheval Blanc) n'ont pas été compensées par des plantations. Elle demande que la création du Golf ne fasse pas l'objet de nouvelles coupes dans la forêt.

M. Mme GEUGEM et RUBOD se déclarent favorables aux observations de Mme BONNETIER (registre du même jour).

M. GAMARD Alain (registre du 27/08) demande que le projet de réhabilitation de la colonie d'Alfortville prévoie une voie d'accès et des parkings indépendants de ceux de la résidence Le Cheval Blanc.

M. et Mme DUCLOUX François font la même demande que ci-dessus concernant les voies d'accès à l'ancienne colonie.

### *Réponses de la commune aux demandes ci-dessus :*

*Sur la reconversion de l'ancienne colonie : « Il n'est question aujourd'hui que du rachat de l'ancienne colonie, qui n'est toujours pas acté. En l'absence de visibilité sur la destination future de cette construction, il n'est pas nécessaire de produire une telle étude. La collectivité restera attentive lors d'un éventuel dépôt de permis de construire aux différents impacts que pourrait induire le projet. »*

*Sur la couleur des lauzes se référer aux réponses aux observations ci-dessus.*

*Sur les coupes d'arbres et les boisements de la zone du futur golf : « Les boisements ciblés ont été replantés récemment. » « Des boisements sont présents sur la partie N/E de la zone Nsg. La coupe d'arbres sur ce secteur se limitera au strict minimum afin de permettre la réalisation du projet de golf. Le golf induisant certains aménagements mais n'artificialisant pas de manière définitive les sols, n'est pas*

*incompatible avec la préservation de certains boisements sur ce secteur et d'un replantage après sa période d'exploitation.»*

#### Avis du C. E.

La réponse de la commune est de nature à rassurer les personnes qui ont exprimé leurs inquiétudes pendant l'enquête, en ce qui concerne les impacts de la reconversion de l'ancienne colonie sur le cadre de vie du secteur, puisqu'elle déclare qu'elle « sera attentive lors du dépôt de permis de construire aux différents impacts que pourrait induire le projet ».

Les dégradations du paysage induites par les coupes d'arbre dans le secteur du Bois de la Croix ont été signalées au cours de l'enquête par de nombreuses personnes. La vigilance s'impose pour les projets futurs, les plantations de compensation ne produisant leur effet qu'à très long terme.

Le projet d'aménagement du golf concerne une zone où se trouvent, selon l'étude environnementale du rapport de présentation, une zone humide avec un « enjeu fort de préservation », une zone de pessière constituée d'épicéas avec un « enjeu moyen » de conservation. Selon le rapport « les zones humides sont de véritables réservoirs de biodiversité ». Les habitats forestiers dominés par l'épicéa présentent un intérêt communautaire et bénéficient d'un statut de protection réglementaire qui justifient un enjeu de préservation considéré comme « moyen ». Ils jouent un rôle essentiel contre l'érosion, et le réchauffement de la température à proximité des secteurs urbanisés. Le rapport indique dans les enjeux concernant l'occupation des sols : « préserver les surfaces boisées pour permettre de protéger les sols de l'érosion et de les drainer ». Les résidents de la station ayant participé à l'enquête ont manifesté leur intérêt pour la préservation des zones boisées à proximité des secteurs urbanisés. Le projet de zone 2AU contribuera à la suppression d'un secteur de zone naturelle proche. Le projet du golf n'exclut pas le déboisement puisque la commune indique que les boisements d'épicéas seront conservés dans la mesure du possible. Le risque de déboisement est fort, puisque la surface de pessière couvre environ la moitié de la surface de la zone Nsg. Il est nécessaire que cet aménagement se fasse dans le respect des milieux naturels, même si ce secteur n'est pas inscrit dans l'inventaire des paysages remarquables du Scot et que la préservation des espaces agricoles doit l'emporter sur la préservation des espaces forestiers. La Chambre d'Agriculture, dans son avis, demande que soit appliqué la séquence « éviter-réduire-compenser » et précise que le SCOT prescrit une compensation des terres agricoles pour les golfs. La commune propose qu'un article du règlement de la zone Nsg préserve « la pérennité des zones humides ainsi que de leurs espaces de fonctionnalité ». Je propose que cette disposition soient étendue aux surfaces de pessières et je formulerai la réserve suivante :

**« Pour la zone Nsg, le périmètre du golf exclura la zone humide et les pessières ou un article du règlement précisera que les aménagements, infrastructure et installations ne devront pas compromettre l'existence des zones humides et des pessières ainsi que leurs espaces de fonctionnalité ».**

M. BUGNAND Gérard (permanence du 05/09) demande le maintien de l'emplacement du « Cheval Gris » en zone constructible pour préserver la pérennité des commerces de Crève-Cœur.

*Réponse de la commune : « Le projet a été abandonné suite à de fortes oppositions lors de réunions publiques. Les permis de construire déposés récemment à Crève-Cœur ainsi que la reprise de la colonie d'Alfortville permettront de conforter l'activité des commerces existants. »*

Avis du C. E. : *Je prends acte de la réponse de la commune qui correspond à son choix d'urbanisation sur ce secteur.*

PLEXUS Architectes, demande, (courrier du 11 octobre), après avoir réalisé l'étude technique des fluides de la résidence de tourisme sur le parking P8, la possibilité de viabiliser la parcelle 339 d'une surface de 150 m<sup>2</sup>, actuellement en zone N, de l'autre côté de la RD 95 au niveau du parking P8, pour implanter une cuve à gaz enterrée.

*Réponse de la commune : « Cette parcelle est nécessaire à la réalisation d'un programme touristique d'environ 250 lits. En l'absence d'enjeux environnementaux particuliers sur ce secteur, il sera proposé un classement de cette parcelle en zone Ud pour permettre la réalisation du projet. »*

Avis du C. E. : *Avis favorable à cette demande.*

\_\_\_\_\_ Fin du Titre Premier \_\_\_\_\_

COMMUNE DE LES AVANCHERS-VALMOREL

Rapport d'Enquête Publique sur la Révision Générale du PLU

Enquête Publique du 26 août 2019 au 11 octobre 2019

**TITRE DEUXIEME**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **1 – CONCLUSIONS MOTIVEES**

La commune de Les Avanchers-Valmorel a délibéré le 08 avril 2019 sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et a ouvert l'enquête publique par arrêté en date du 31 juillet 2019, prolongée par arrêté en date du 21 septembre.

L'enquête s'est déroulée du 26 août au 11 octobre 2019.

Le déroulement de l'enquête publique, l'analyse du projet, les appréciations du commissaire enquêteur sur les observations et propositions du public, les réponses apportées à la commune au procès verbal de synthèse des observations du public sont développés au titre premier de mon rapport, document auquel il convient de se reporter.

Je présente mes conclusions motivées en me prononçant sur :

- 1- L'enquête publique et sa régularité,
- 2- Le projet urbain au regard d'un modèle de développement économe de l'espace communal,
- 3- La prise en compte des enjeux environnementaux.
- 4- Les modifications à apporter au Règlement du Projet de PLU à la suite des observations et propositions du public

## 1- L'ENQUETE PUBLIQUE ET SA REGULARITE

### ▪ Déroulé de l'enquête

L'arrêté municipal en date du 31 juillet 2019, établi en concertation avec le commissaire enquêteur, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, comporte l'ensemble des informations réglementaires. Un deuxième arrêté a été pris pour prolonger l'enquête publique le 21 septembre 2019 en conformité avec l'art. L123-9 du code de l'environnement. Le maire de la commune a établi en date du 25 octobre 2019 un certificat attestant que les avis d'enquête ont été affichés sur les lieux habituels d'affichage et sur les lieux concernés par les orientations d'aménagement et de programmation dans les délais réglementaires, et qu'ils ont été régulièrement publiés dans différents journaux locaux. Des constats de la police municipale et des photos sont joints au certificat.

Le public a consulté le dossier d'enquête sans difficulté et dans de bonnes conditions pendant les heures d'ouverture au public de la mairie. J'ai effectué huit permanences représentant 25 heures de présence. La participation du public a été très importante puisque j'ai reçu une cinquantaine de personnes. A total près de 45 observations ou propositions ont été reçues pendant l'enquête : 13 observations ont été portées sur les deux registres, 21 courriers ou courriels ont été reçus en mairie ou remis en main propre au commissaire enquêteur. J'ai remis en main propre au maire de la commune le procès verbal de synthèse des observations du public, le 16 octobre, en application du second alinéa de l'art. 123-18 du code de l'environnement. J'ai réceptionné le mémoire en réponse de la commune par voie électronique le 31 octobre. Parallèlement, j'ai porté une attention particulière aux avis des Personnes Publiques Associées et aux réponses de la commune à mes questions.

*En conclusion, je n'ai constaté aucune anomalie dans la procédure suivie par la commune dans l'organisation et le déroulement de l'enquête publique. L'ensemble des procédures suivies par la commune s'inscrivent dans les dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme.*

### ▪ **Composition du dossier d'enquête**

Les art. L 123-8 et suivants du code de l'environnement (organisation de l'enquête) et L 101-1 et L 123-1 et suivants du codes de l'urbanisme (contenu des PLU) déterminent la composition du dossier d'enquête. L'analyse du dossier a été conduite au chapitre 2 de mon rapport.

Le dossier est présenté de façon structurée et s'appuie sur un recueil d'informations et d'études bien documenté. De nombreuses cartographies et schémas facilitent la compréhension du projet. Il est conforme aux dispositions réglementaires, mais certaines données comportent des erreurs ou des imprécisions que j'ai signalées dans le titre I, qui devront être rectifiées

La zone 2AU de Fontaine est inscrite au PADD, dans le règlement écrit et graphique, dans l'inventaire des zones dont l'habitat naturel est susceptible d'être touché de manière notable mais ne fait l'objet d'aucune justification par rapport à la politique de la commune concernant l'habitat permanent et de loisir. Son classement en zone 2AU ne dispense pas la commune d'apporter les précisions nécessaires quand à sa justification en complément de l'urbanisation des autres zones. Dans une « Note complémentaire », présentée dans le paragraphe 5-2-1 ci-dessus, la commune précise que cette zone est prévue pour accueillir les 25 % du potentiel de la surface touristique pondérée fixée par le SCOT, non mobilisable dans le PLU actuel. Ces justifications, indispensables à la compréhension du projet de PLU ne figurant pas au dossier, je formulerai la **Réserve** suivante :

***« L'inscription de la zone 2AU des Hauts de Fontaine sera justifiée par un complément d'information précisant sa destination, sa justification au regard des orientations de la commune pour la construction d'habitats permanents ou touristiques, sa compatibilité avec ce site naturel »***

*La commune corrigera également les tableaux, d'évolution des surfaces des différentes zones entre le PLU actuel et le Projet de PLU, d'analyse des capacités de mutation du foncier. Elle joindra au règlement graphique les cartes présentées à l'enquête qui font apparaître les numéros cadastraux des parcelles.*

## **2- LE PROJET URBAIN AU REGARD D'UN MODELE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ESPACE COMMUNAL**

L'art. L101-2 du C. Urb. précise qu'en matière d'urbanisme les collectivités publiques doivent atteindre « L'équilibre entre : Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, ... une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; ... »

Le projet urbain de la commune doit être compatible avec le SCOT Tarentaise-Vanoise, concernant les objectifs de consommation de surfaces urbanisables et de



production de logements par la Communauté de Communes des Vallées d'Aigueblanche.

- **Un projet urbain plus économe de l'espace que le PLU actuel**

Le rapport de présentation affirme que le projet de PLU est positif en ce qui concerne la consommation de l'espace car les surfaces des zones Agricoles augmentent. Les chiffres du rapport sur l'évolution de la surface des zones étant erronés, la commune a donné de nouveaux chiffres dans le dossier d'enquête. Les zones agricoles augmentent de 23 ha au détriment des zones U et AU qui diminuent de 10 ha et des zones naturelles qui diminuent de 13 ha. Dans le détail, les zones U augmentent de 2,5 ha, les zones AU diminuent de 12,7 ha. L'économie de l'espace est réalisée essentiellement sur les zones 1AU du Pré et des Lanchettes.

Par contre la réalisation des programmes touristiques sur les zones 1AU, déjà inscrites au PLU actuel, consommera des terres restées agricoles jusqu'à aujourd'hui. La Chambre d'Agriculture demande que soit appliqué aux espaces agricoles consommés la séquence « éviter-réduire-compenser ».

Dans son projet, la commune respecte les objectifs fixés par le SCOT, de 5,1 ha de surface urbanisable pour l'habitat permanent, de 175 lits touristiques par hectare et de 17 801 m<sup>2</sup> de Surface Touristique Pondérée résiduelle.

- **Des précisions doivent être apportées aux choix liés à la consommation de l'espace dédié à l'habitat permanent**

- **Sur l'évolution démographique**

Le PADD précise que l'évolution démographique, environ 800 habitants en 2030, la décohabitation des ménages, le renouvellement du parc des logements, nécessiteront une centaine de logements permanents supplémentaires, soit la construction d'environ 90 logements et la création d'une dizaine de logements dans le bâti existant.

Les chiffres donnés dans le rapport, 45 habitants supplémentaires, le nombre de personnes par ménage baissant de 2 à 1,7, ne permettent pas de justifier ce programme de constructions. L'Etat, l'Assemblée de Pays, la Chambre d'Agriculture ont relevé dans leurs avis l'insuffisance des justifications apportées aux besoins en habitat permanent.

Dans sa réponse, la commune précise « il est proposé d'actualiser l'analyse de la projection démographique, sans modifier le chiffre de 45 habitants supplémentaires

à l'horizon 2030 ». Un tableau fait apparaître une population de 830 habitants en 2030, un nombre de ménages augmentant de 69, en intégrant 1,8 personnes en moyenne par ménage et 33 résidences principales transformées en résidences secondaires pendant la période. La commune devra justifier que les prévisions concernant les résidences secondaires restent compatibles avec le quota de Surface touristique pondéré.

- **Sur la consommation de terrain dédié à l'habitat permanent**

Le rapport de présentation arrête les surfaces mobilisées pour l'habitat permanent à la limite fixée par le SCOT de 5,1 ha, dont 2,35 ha à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Le tableau sur l'analyse des capacités de mutation du foncier est erroné et devra être remplacé. La commune confirme son objectif de respecter une densité de 20 logements par ha, fixée par le SCOT et, dans ce cas l'emprise des surfaces urbanisables est trop importante. Dans sa réponse à mes questions la commune joint un tableau faisant apparaître 0,99 ha « techniquement inconstructibles » dans l'enveloppe urbaine et une emprise foncière totale de 4,5 ha pour 5,1 ha autorisés par le SCOT. Elle ne précise pas l'importance des surfaces « non mutables ». Ces éléments nouveaux permettraient d'apporter la démonstration que le projet de PLU respecte l'objectif de densification et de modération de la consommation de l'espace affirmé par le PADD. Je formulerai en conséquence la **Réserve** suivante :

***« La commune justifiera le nombre de résidences principales à construire en fonction de l'évolution démographique, de la taille des ménages, et de la part des résidences principales qui seront transformées en résidences secondaires. Elle précisera, dans le cadre des objectifs fixés par le SCOT, la surface réservée pour l'habitat permanent et pour les commerces et services non inclus dans les bâtiments d'habitation ».***

### **3- LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

L'impact du projet de PLU sur l'environnement est jugé positif par le rapport en raison de la diminution des zones AU et de l'augmentation des surfaces agricoles. L'impact de l'urbanisation sur les zones concernées est jugé limité, sauf pour deux d'entre elles, celle du Bois de la Croix, et celle du golf, pour lesquelles la préservation d'une zone humide est jugée comme un enjeu fort et la préservation d'une zone boisée comme un enjeu moyen.

**Sur la zone du futur golf** le risque de déboisement est important puisque la surface boisée occupe la moitié de l'emprise réservée. Plusieurs observations du public ont signalé la dégradation du paysage entraînée par les coupes d'arbres pour l'urbanisation de ce secteur. Il est nécessaire que la commune préserve le paysage en contraignant le promoteur par des règles strictes. Je formule la Réserve suivante :

« Pour la zone Nsg, le périmètre du golf exclura la zone humide et les pessières ou un article du règlement précisera que les aménagements, installations et infrastructures ne devront pas compromettre l'existence des zones humides et des pessières ainsi que leurs espaces de fonctionnalité ».

**Pour la zone 1AU du Pré**, la Commission départementale de la protection de la nature des paysages et des sites préconise que « le caractère linéaire de l'urbanisation nécessite un ajustement de la composition urbaine et des volumes bâtis en lien avec les séquences paysagères perceptibles depuis la RD 95. » L'Etat et l'INAO apportent un avis qui va dans le même sens. J'ai constaté par ailleurs que cette zone est la moins dense des zones touristiques, tout en respectant la densité fixée par le SCOT, alors qu'elle consomme du terrain agricole de bonne qualité.

Dans sa réponse la commune propose de réglementer la zone 1AUa du Pré en 3 secteurs aux règles de construction différentes, en modifiant les prescriptions de l'OAP et du règlement de la zone. La réflexion paysagère n'ayant pas été conduite à son terme dans les documents du projet de PLU, je formule la **Réserve** suivante :

***« La commune réalisera une étude paysagère permettant de fixer les objectifs de qualité paysagère à respecter sur la zone 1AUa, les règles de construction des différents secteurs, et la surface à urbaniser dans une recherche d'économie de la consommation de l'espace agricole ».***

**Eau Potable** : L'avis de l'Etat conditionne le maintien des zones 1AU à « des propositions visant à améliorer la sécurisation sur le plan quantitatif et qualitatif, assorties d'un calendrier de réalisation prévisionnel fiable. A défaut, les zones AU seront strictes ».

La commune fait mention d'une lettre de la Communauté de Communes en date du 10 octobre 2019, précisant le calendrier prévisionnel des réalisations qui seront mises en œuvre jusqu'en 2024, pour sécuriser l'alimentation en eau potable, qui lui permettra de répondre aux attentes de l'Etat.

## **5- LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT A LA SUITE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC**

- ***Règlement Ecrit***

La Commune a fait part de son accord pour modifier le règlement écrit :

- des zones U de Valmorel pour préciser que les bardages devront respecter la teinte des huisseries alentour ;
- de la zone Nsg de Valmorel pour assurer la préservation de la zone humide.

J'ai proposé à la commune d'apporter des précisions sur la hauteur des bâtiments à la station de Valmorel.

- ***Règlement graphique***

La commune a fait part de son accord de principe pour modifier la limite de la zone urbaine des parcelles suivantes, pour permettre la construction d'une maison d'habitation ou d'une annexe à un bâtiment existant :

- Fey Dessous : parcelle 613 pour construire une construction d'habitation ;
- La Croix de Fer : parcelle 137 pour construire une habitation sur l'emplacement d'un garage ;
- Quarante Planes : parcelle 68 pour construire une habitation ;
- Le Pré : parcelle 102 pour construire une habitation ;
- Valmorel : parcelle 139 pour l'implantation d'une cuve à gaz pour les futures habitations du parking P8.

La commune a fait part de son accord de principe pour modifier la limite de la zone urbaine des parcelles 147 – 649 - 652 au Fey Dessous, pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'Agriculture demandant le reclassement de ces parcelles en zone A.

***J'émet une Réserve pour demander la modification des surfaces urbanisables des parcelles ci-dessus.***

## **2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'organisation de l'enquête publique, ses modalités d'exécution et son déroulement s'inscrivent dans les dispositions du code de l'environnement et des arrêtés municipaux des du 31 juillet 2019 et 21 septembre 2019 organisant l'enquête.

La commune traduit dans son projet urbain, sous réserve d'apporter les explications complémentaires nécessaires à l'approbation, les principes énoncés aux articles L 110 et L 121 du code l'urbanisme visant à « une gestion économe des sols et à la modération de l'espace ». Elle prend en compte les orientations générales du SCOT Tarentaise-Vanoise.

La commune s'inscrit dans les orientations du SCOT en termes de production de logements, essentiellement à l'intérieur du tissu urbain, mais elle devra apporter des précisions complémentaires sur l'évolution démographique et le volume de résidences principales qui se transformeront en résidences secondaires.

Elle respecte également les orientations du SCOT en matière d'évolution de l'immobilier touristique en se tenant aux surfaces de planchers autorisés. La zone 2AU devra être justifiée. Elle prélève toutefois 3 ha de terres actuellement utilisées en terres agricoles.

Elle maîtrise sa capacité de densification de ses espaces bâtis en diminuant l'emprise urbaine de son habitat touristique par rapport au PLU actuel. L'empreinte paysagère de la zone 1AUc devra toutefois être réexaminée.

Les impacts environnementaux sont identifiés à partir d'un diagnostic étayé, des prescriptions plus contraignantes doivent être prises pour protéger l'identité naturelle de la zone du golf.

Les observations et propositions du public devront conduire à la modification de certains points du règlement écrit et graphique.

Au vu de mes observations du titre premier de mon rapport et de mes conclusions motivées, des observations du public, de l'avis des personnes publiques associées, des réponses de la commune au procès-verbal de l'enquête,

**Je donne un avis FAVORABLE au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Avanchers-Valmorel, sous les cinq réserves suivantes :**

1. La commune justifiera le nombre de résidences principales à construire en fonction de l'évolution démographique, de la taille des ménages, et de la part des résidences principales qui seront transformées en résidences secondaires. Elle précisera, dans le cadre des objectifs fixés par le SCOT, la surface réservée pour l'habitat permanent et pour les commerces et services non inclus dans les bâtiments d'habitation.
2. La commune réalisera une étude paysagère permettant de fixer les objectifs de qualité paysagère à respecter sur la zone 1AUa, les règles de construction des différents secteurs, et la surface à urbaniser dans une recherche d'économie de la consommation de l'espace agricole.
3. Pour la zone Nsg, le périmètre du golf exclura la zone humide et les pessières ou un article du règlement précisera que les aménagements, installations et infrastructures ne devront pas compromettre l'existence de la zone humide et des pessières ainsi que leurs espaces de fonctionnalité ».
4. L'inscription de la zone 2AU des Hauts de Fontaine sera justifiée par un complément d'information précisant sa destination, sa justification au regard des orientations de la commune pour la construction d'habitats permanents ou touristiques, sa compatibilité avec le site naturel.
5. Le règlement graphique sera modifié en étendant la surface de la zone U pour les parcelles 613 ; 137 ; 68 ; 102 pour permettre la construction d'une habitation : de la parcelle 139 pour l'implantation d'un équipement. Le tracé de la zone urbaine des parcelles 147-649-652 au Fey Dessous sera modifié pour tenir compte, en partie, de l'avis de la chambre d'agriculture demandant leur reclassement en zone A.

Fait le 16 novembre 2019

Le Commissaire enquêteur

Gérard Decour

## **ANNEXES**

- 1 – Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique**
- 2 – Réponses de la commune au PV de synthèse**
- 3 – Certificat du Maire sur l'affichage et la publicité**