

ENQUETE PUBLIQUE – REVISION DU PLU DE VALLOIRE
Réponses des élus au commissaire enquêteur
Le 16 décembre 2020

Question 1:

Concernant les observations des particuliers sur le registre papier : s'agissant de situations individuelles, le mieux serait de les analyser au cas par cas et, dans un tableau de synthèse dressé dans le même ordre que celui du PV, de mentionner en la motivant la suite qu'il vous apparaît possible ou non d'y donner au travers d'une inflexion au projet de règlement d'urbanisme (écrit et/ou graphique) ;

Réponse 1 :

Toutes les demandes de constructibilité de terrains ou parcelles en dehors de l'enveloppe urbaine, en discontinuité, en zone de risques ou non desservis par les réseaux ne pourront être classées en constructible.

Toutes les autres demandes seront étudiées suite à vos conclusions et nous analyserons le cumul de l'ensemble des "réponses favorables" afin de vérifier leur impact sur l'économie générale du PLU. Le dimensionnement du PLU ne pourra être remis en question.

Question 2:

Concernant les observations des professionnels (promoteurs, lotisseurs, architectes...) intervenant sur la commune ou assimilés (sachants) ayant déposé des mémoires en pièces jointes à leurs observations, principalement inscrites sur le registre dématérialisé (voir liste des pièces annexées + observations n° 240 et 269) ou développées par courrier ou courriel, portant majoritairement sur les OAP en lien avec le PADD et sur le règlement écrit du règlement d'urbanisme : une réponse par thématique serait appropriée ;

Réponse 2 :

En fonction des thématiques que vous mettrez en exergue dans les conclusions, nous étudierons les demandes et nous analyserons leur impact sur le règlement. Les demandes les plus pertinentes pour améliorer la qualité du dossier et la faisabilité des projets seront prises en compte.

Question 3:

Concernant les observations des hôteliers s'opposant en particulier à la règle d'interdiction de changement d'usage : un mémoire de l'avocat de la commune en réponse notamment aux moyens juridiques soulevés par Maître ROTHDIENER Gaëtan dans sa lettre du 13 novembre 2020, serait judicieux ;

Réponse 3 :

Il n'est pas nécessaire à cette phase du PLU de faire intervenir un avocat.

Nous allons proposer après échange avec la DDT de retirer l'interdiction de changement de destination de l'OAP afin de respecter le principe d'équité entre les hôteliers. D'autres outils réglementaires seront proposés dans le volet règlement.

« La réalisation par sa cession d'un bien au mieux de son utilisation et au mieux de son prix, est quelque chose de naturel en soi. C'est un domaine qui intéresse la sphère privée d'un individu, et qui correspond à un instant « T » du choix auquel il destine son bien. La valeur et la destination de certains biens de par leur nature et de par qui les détient, n'ont pas forcément des trajectoires parallèles entre intérêts privés et intérêt public. Les hôtels et les centres d'hébergements entrent dans cette catégorie. Quel est en général la vocation de l'intérêt privé en ce domaine. Soit une transmission à des descendants, soit une vente le plus souvent à un promoteur, qui transformera le tout en résidence secondaire. Le vendeur réalisant une vente avec plus-value intéressante à un prix suivant le cours du marché. Le promoteur réalisant une opération en général assez lucrative.

Tout le monde pourrait paraître content, sauf la collectivité territoriale, laquelle en charge de l'intérêt général, ne voit pas les choses sous le même angle...

En effet, la disparition d'un hôtel familial est une perte pour la collectivité, de par l'attrait touristique qu'il représente. Par la ressource d'emploi qu'il développe très localement.

Par sa fonction d'accueil sur un ou plusieurs jours de visiteurs ponctuels.

Si tout se transforme en résidence, ce sera à coup sûr une cité aux volets clos qui prendrait la place d'un village-station pourtant appelé à travailler sur peut être 3 saisons concomitamment à la recherche d'un tourisme 4 saisons !!

Il est de la mission des mairies d'avoir le courage de proposer et d'imposer que certains établissements aient quasiment leur destination originelle gravée dans le marbre afin de la pérenniser !!

Nous devons envers et contre tous sauver cette hôtellerie, elle a un avenir certain, même si aujourd'hui la rentabilité et l'exploitation n'offrent pas un degré de jouissance suffisant. Si vous saviez comme les villages-stations qui ont vu partir leurs hôtels à la promotion le regrettent maintenant.

En général avec eux disparaît également un restaurant. Alors bien sûr, évoquons les problèmes de transmission qui en France n'offrent pas les mêmes facilités ou avantages qu'en Autriche par exemple.

Parlons des normes répétitives imposées par les différents services de l'Etat, qui paupérisent les situations financières de ces bâtiments. Ce sont des problèmes qui devront être pris à bras le corps par nos parlementaires dans le but de faire avancer les choses en ce domaine.

Et ce jour viendra, tellement le législateur comprendra l'intérêt d'une telle démarche envers le Tourisme Français. Ces hôtels doivent se moderniser, se rendre plus agréable et confortable.

Certains y arrivent et aujourd'hui, c'est dommage, mais des différences se sont creusées entre entreprises que l'on exploite et use jusqu'à la corde et entreprises qui avec des plans d'investissements ont su se tenir en permanence au goût du jour.

Nous devons inciter le législateur à proposer des solutions qui ne soient uniquement binaires telles :

« Ou bien hôtel, ou bien résidence d'appartements. »

Il existe déjà une ou deux solutions, pour éviter ce manichéisme juridique, il faut encore trouver des solutions qui doivent porter sur l'attractivité des transmissions successorales, et sur l'attractivité des conditions opérationnelles d'exploitation.

Il faut donc se battre pour sauver cette hôtellerie !! »