



Vallioire, le 15 novembre 2020

Monsieur Alain Vincent
Commissaire Enquêteur de l'enquête Publique PLU de Vallioire
Maire de Vallioire
73450 Vallioire

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Nous avons déjà soumis un avis sur le projet de PLU en tant que Personne Publique Associée. Cet avis est inclus dans le dossier Projet de PLU.

Ceci dit, à la lumière des avis des autres Personnes Publiques Associées notamment ceux de la MRAE et du Préfet, nous souhaiterions apporter quelques compléments aux observations que nous avons faites et préciser les réserves que nous souhaiterions voir mentionner.

1 Règles du nouveau règlement d'urbanisme

Nous souhaitons revenir sur le nouveau règlement d'urbanisme. L'évolution de certaines règles nous paraît contreproductive pour les objectifs de la station tels que contenus dans le PADD mais aussi une vraie menace pour le bien vivre ensemble des habitants de Vallioire que'ils soient.

A) Possibilité de construire en limite séparative pour toutes les zones

D'une manière générale, la clause standard de 4m ou H/2, hors annexe, n'est plus la règle avec l'introduction d'implantation en limite séparatives avec des clauses très variées :

En zone Ua ou Uh : l'implantation sur deux limites séparatives est autorisée à condition que la distance minimum avec la construction existante voisine concernée par la limite séparative soit de 5 mètres minimum en façade avec une tolérance de 1 mètre pour les débords de toiture, balcon, ...

En zone Ub : L'implantation sur une des limites séparatives est autorisée.

En zone Uc : L'implantation sur une des limites séparatives est autorisée pour les constructions inférieures à 6 mètres de hauteur à l'égout de la toiture. Compte tenu des contraintes sur la pente du toit (entre 80% et 100%) et de la volumétrie, la hauteur de la construction pourrait avoir en limite un mur en pignon d'une hauteur de plus de 10m. Il y a certes une condition additionnelle pour la que la nouvelle construction n'occulte pas l'ensellement ou sud des pièces de vie des constructions existantes voisines par son ombre portée

En Zone Ue (zone artisanale) : L'implantation sur une des limites séparatives est autorisée avec l'accord des voisins concernés par la limite. Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Nous comprenons que la construction en limite séparative répond à une volonté de densification de l'habitat mais elle engendre, toutefois, un certain nombre de problèmes

- D'une part, elle nuit à l'esthétique du bâti : Les bâtiments construits en limite n'auront pas de débord de toiture sur une façade, ils présenteront un mur aveugle ou avec très peu d'ouvertures.

D'autre part, dans le cas de multiples parcelles étroites, cette règle favorisera la création de maisons se gênant les unes les autres alors qu'il faudrait favoriser un redécoupage des parcelles pour une meilleure qualité urbanistique. Cette règle ira donc contre plusieurs objectifs de la station tels que mentionnés dans le PADD

- o La préservation de la structure de la commune, ses qualités paysagères et environnementales exceptionnelles : source de son attractivité.
- o La préservation du cadre de vie des habitants et la valorisation du patrimoine culturel, paysager et environnemental.

- D'autre part, elle pose la problématique de l'ensellement qui non seulement fait l'agrément d'un logement mais constitue également un apport d'énergie non négligeable permettant de limiter la consommation énergétique et ainsi de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ce problème est reconnu dans la clause pour la zone Uc, mais elle est difficilement applicable : La notion de pièce de vie est mal définie ; on peut vivre dans une chambre, un bureau ... et l'aménagement intérieur d'une maison peut changer.

Le problème de l'ensellement est en revanche occulté pour les autres zones alors même que le PADD stipule : **Prendre en compte la notion des masques solaires dans l'aménagement des nouvelles opérations et lors de la construction dans les dents creuses.**

Si le problème de l'ensellement se pose dans le cas de la construction en limite séparative au sud d'un bâtiment existant, il se pose également à l'est et à l'ouest.

- La construction en limite sur une grande hauteur va être source de mécontentement de la part des voisins qui verront leur propriété impactée en termes d'ensellement et engendra des conflits. Ce qui était acceptable autrefois pour les hameaux traditionnels de montagne ne l'est pas pour une station touristique qui se veut de charme. On ne peut pas avoir un règlement qui crée systématiquement des frictions et qui se repose sur le tribunal administratif pour les régler.

Nous demandons à ce que les règles d'implantation et de construction en limites existantes dans l'ancien PLU soient conservées. La conservation de ces règles (hors annexes) favorisera le regroupement de parcelles pour l'implantation d'un bâti de qualité. Elle permettra un meilleur vivre ensemble.

B) Hauteur maximale des bâtiments

Pour la zone Ua la hauteur maximale pour les nouveaux bâtiments est de 8,5 m et la hauteur au faîtage est limitée à 12 m.

Dans un souci de préservation du caractère des hameaux où les bâtiments n'ont généralement qu'un étage, il nous paraît donc judicieux d'apporter quelques nuances à la hauteur maximale des bâtiments : soit en réduisant la hauteur à l'égout pour la ramener à 7,50 mètres ce qui permettrait de construire deux niveaux et d'aménager les combles soit en reprenant une disposition qui figurait dans le POS : « la hauteur maximale des constructions devra correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines »

Par ailleurs le réhaussement de 40 cm qui consiste à remonter les murs en modifiant la pente du toit est inacceptable pour les bâtiments anciens car la pente du toit est un élément caractéristique des bâtiments traditionnels. Le remplacement de la toiture par une toiture isolée plus épaisse devrait être la règle pour la mise aux normes énergétiques.

Pour la zone Ub la hauteur est fixée à 11m sauf pour certains secteurs où on trouve sur le zonage : R+2+C, R+3, R+3+C. Les formulations du type R+2+C sont imprécises et peuvent conduire à des hauteurs très variables suivant notamment la configuration des combles.

Le plan est peu lisible, incomplet puisque rien n'apparaît pour la zone de l'hôtel la Sétaç où on ne sait s'il faut considérer le bâtiment en construction comme R+4+C ou R+5. En tout état de cause il convient de donner une valeur précise pour la hauteur maximale.

ANNEXE n° 9 g bis

Pour la zone Uc la hauteur maximale est de 8,5 m.

Il n'est pas suffisant de limiter la hauteur à l'écart de toiture car la règle d'une pente de toiture comprise entre 80% et 100% peut, en fonction de la largeur du bâtiment, augmenter de manière significative sa hauteur. Il est donc important que la hauteur maximale en tout point soit précisée pour toutes les zones. Nous préconisons 12mètres pour la zone Uc et 15 mètres pour la zone Ub

Pour la zone Uf la hauteur n'est pas réglementée. Verra-t-on construire un bâtiment R+5 à côté du bâtiment de Claire Joie qui fait partie de l'OAP patrimoniale ?

Il est impératif de définir pour cette zone des règles qui permettent aux futurs bâtiments d'être en harmonie avec le bâti ancien.

C) L'activité industrielle (BTP) et les entrepôts

L'activité industrielle (BTP) et les entrepôts figurent parmi les activités autorisées dans les zones Ua (hameau traditionnel), Ub (centre station) et Uc (inter-hameau) ; en revanche la zone Ue (zone artisanale) de la Bonne-Eau exclut les activités industrielles alors que c'est l'objectif d'une telle zone que d'accueillir ces activités. Les activités du BTP et les entrepôts n'ont pas leur place en zone urbaine dans une station touristique.

D) Les dépôts de matériaux et de véhicules

Nous avons déjà évoqué le problème des dépôts de matériaux et de véhicules dans nos observations en tant que Personne Publique Associée avec notamment le problème des deux principaux dépôts à Pradier et à l'entrée des Verneys sur des sites inscrits.

Après relecture du règlement du PLU, il apparaît que pour toutes les zones, y compris la zone Nd théoriquement dédiée au stockage de matériel et matériaux inertes, figure la même mention « sont interdits tous dépôts de matériaux, non liés à une autorisation d'urbanisme en cours, visibles depuis l'espace public et les dépôts de véhicules ». Cela appelle plusieurs remarques :

- que signifie la mention « non liés à une autorisation d'urbanisme en cours » ?
S'il s'agit des dépôts des matériaux sur la parcelle concernée, le temps de réaliser les travaux autorisés après demande d'un permis de construire ou déposition d'une déclaration préalable de travaux, elle n'a pas lieu d'être. S'il s'agit de la possibilité pour le maire d'autoriser des dépôts de matériaux, elle est inacceptable.

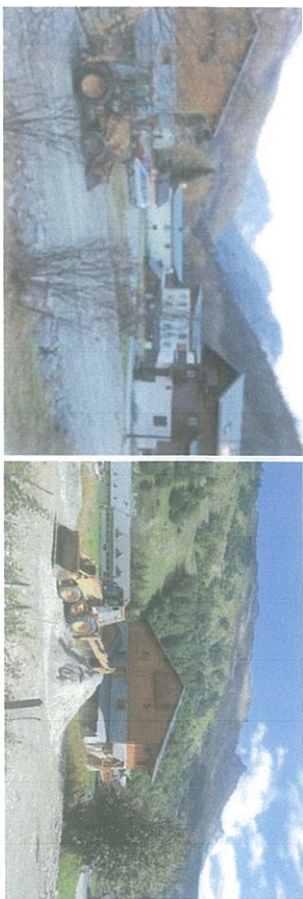
- A partir de quand estimera-t-on que les dépôts ne sont pas visibles depuis l'espace public ? Avec quelques arbres plantés en bordure de route considérera-t-on que cette condition est remplie ?
Les dépôts de matériaux et de véhicules de chantier constituent des nuisances visuelles qu'on ne pourra jamais totalement occulter et ces dépôts seront toujours visibles d'un endroit ou d'un autre.

- Toutes les zones sont mises sur un pied d'égalité ce qui signifie qu'aucun lieu n'est épargné et qu'on pourra trouver des dépôts sur l'ensemble du territoire de la commune.

- comme nous l'avons vu, en parallèle est autorisée dans les zones Ua Ub et Uc l'activité industrielle (BTP) ainsi que les entrepôts liés à des activités existantes dans la zone. Chacun sait que l'implantation d'une entreprise du BTP s'accompagne généralement de dépôts de matériaux et d'engins de chantier et potentiellement d'entrepôts.

Par ailleurs, il est important d'éviter les mouvements de terrain non justifiés également très préjudiciables pour l'environnement, ainsi il paraît impératif d'indiquer que sont interdits les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération autorisée

On ne peut accepter, en pleine zone urbaine, un aménagement tel que celui-ci : après un exhaussement de sol pour mettre le terrain au niveau de la route sont maintenant entreposés matériaux et engins de chantier



Valloire est une station touristique qui se doit de préserver son environnement pour offrir à sa clientèle un cadre de vie agréable. Les règles du PLU ne doivent pas permettre de tels aménagements qui sont contraires à l'axe suivant du PADD :
Préserver la structure de la commune et les qualités paysagères et environnementales exceptionnelles, source de son attractivité.
→ Pour préserver le cadre de vie des habitants.

E) Interdictions diverses

, le règlement précédent contenait pour les zones urbaines les interdictions suivantes :

- Sont interdits :
- Les installations classées.
 - Les dépôts de toute nature.
 - Les terrains de camping et de caravaning.
 - Le stationnement des caravanes des mobil homes.
 - Les affouillements ou les exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à une opération autorisée.
 - Les constructions nouvelles à usage industriel
 - Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier.

Il paraît important de mentionner toutes ces interdictions dans le règlement du nouveau PLU

F) Disparition de la zone Ug (parking)

Nous avons remarqué la disparition de la zone Ug (Parking) aux Choseaux Verneys qui est maintenant classée Uc. Selon nos informations, ce parking a été créé dans le cadre des règles relatives aux places de stationnement imposées à la copropriété des Arolles. Dans tous les cas, son maintien en tant que parking est impératif car il est très utilisé.

2 Les dépôts de déchets inertes

Dans le PADD on peut lire : « étudier les potentialités communales en termes de stockage des déchets inertes. »
Il s'agit en effet d'un problème crucial méritant une attention particulière avec une étude des différents sites possibles, leur capacité de stockage, leurs contraintes et leur impact sur l'environnement. Cette étude prévue par le PADD fait défaut. Ont été classées Nd une zone aux Granges qui a d'ores et déjà été comblée et ne semble plus pouvoir être utilisée, une zone au col du Télégraphe qui figurait déjà dans le PLU de 2013.