

ENQUÊTE PUBLIQUE unique

Relative aux projets de :

PLAN LOCAL D'URBANISME
et du
ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
de la commune de
VALLORCINE (Haute-Savoie)



Jean-Louis PRESSE
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1. Généralités	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Cadre juridique	4
1.3. Nature et caractéristiques du projet	6
1.3.1. Le contexte	6
1.3.2. Le projet de PLU	8
1.3.3. Le projet de Zonage des eaux usées	14
1.4. Composition des dossiers mis à la disposition du public	15
2. Organisation et déroulement de l'enquête	18
2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur	18
2.2. Concertation préalable	19
2.3. Modalités de l'enquête	19
2.3.1. Préparation et organisation de l'enquête	19
2.3.1.1. Présentation et étude des projets	19
2.3.1.2. Organisation	20
2.3.1.3. Publicité de l'enquête publique	21
2.3.2. Climat de l'enquête	21
2.3.3. Clôture de l'enquête	22
3. Avis de la MRAe	22
4. Avis de la CDPENAF	22
5. Avis des PPA et des PPC	23
6. Synthèse des observations et courrier en réponse	25
7. Analyse des observations	26
7.1. Registre dématérialisé	26
7.2. Registre Vallorcine	31
7.3. Registre CCVCMB	55
AVIS MOTIVE SUR LE PLU	56
AVIS MOTIVE SUR ZONNAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	64
ANNEXES	67
· Arrêté du 1er octobre 2019 de Monsieur le Président de la CCVCMB, relatif à la prescription de l'enquête publique.	68
· Arrêté du 15 octobre 2019 de Monsieur le Président de la CCVCMB, relatif à la rectification d'une erreur matérielle.	72
· État des contributions déposées sur le registre dématérialisé.	74
· Procès-verbal de synthèse des observations .	76

- Courrier en réponse au Procès-verbal de synthèse des observations. **83**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique unique est relative au projet de PLU (Plan local d'urbanisme) et de zonage de l'assainissement des eaux usées de la commune de Vallorcine, Haute-Savoie.

1.2. Cadre juridique

Notamment :

- le Code de l'Urbanisme ;
- le Code de l'Environnement ;
- la Loi du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne, dite « *Loi Montagne* » ;
- la Loi adoptée le 21 décembre 2016 dite « *de modernisation de développement et de protection des territoires de montagne* », « *Loi montagne 2* » ;
- la loi ENL portant engagement national pour le logement 1^{er} août 2003 ;
- la Loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) ;
- la Loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite « *Grenelle 2* » ;
- la Loi du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite Loi NOTRE ;
- la Loi du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;
- la Loi d'Avenir, pour l'alimentation, l'agriculture et la forêt du 13 octobre 2014 ;
- le Décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- l'Arrêté ministériel du 3 décembre 2015 portant approbation du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée) et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant ;

- l'Arrêté préfectoral du 23 juin 2018 portant approbation du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de l'Arve ;
- l'arrêté préfectoral du 16 février 2012 approuvant le PPA (Plan de protection de l'atmosphère) de la vallée de l'Arve ;
- l'arrêté du Préfet de la région Rhône-Alpes du 24 avril 2014 adoptant le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) ;
- l'arrêté du Préfet de la région Rhône-Alpes du 16 juillet 2014 adoptant le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) ;
- le Plan de prévention des risques naturels, en cours de révision ;
- le PLU de la commune, approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 janvier 2004 ainsi que les cinq modifications et les trois révisions simplifiées qui ont suivi ;
- la Délibération du Conseil municipal de Vallorcine du 13 avril 2015, prescrivant la révision de son PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- la Délibération du Conseil municipal de Vallorcine du 6 juin 2017, sollicitant la poursuite de la procédure engagée suite au transfert de compétence PLU au profit de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc ;
- la Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 9 juin 2017, décidant la poursuite de la procédure engagée ;
- la Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 25 juin 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- la Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 25 juin 2019 arrêtant la projet de PLU ;
- la Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 18 juillet 2019, arrêtant le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées ;
- la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes du 26 septembre 2019 concernant le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées ;
- la lettre de Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc du 16 septembre 2019, demandant la

désignation d'un commissaire-enquêteur à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble ;

- la Décision du Tribunal administratif de Grenoble du 27 septembre 2019, désignant Jean-Louis PRESSE en qualité de Commissaire-enquêteur ;
- l'Arrêté n° 000696/2019 du 1^{er} octobre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, relatif à la prescription de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Vallorcine ;
- l'Arrêté n° 000697/2019 du 15 octobre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, relatif à la prescription de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Vallorcine, portant rectification d'une erreur matérielle ;
- les Avis émis par les Personnes publiques associées ;
- les pièces des deux Dossiers d'enquête publique.

1.3. Nature et caractéristiques du projet

1.3.1. Le contexte

La commune de Vallorcine, d'une superficie de 4457 hectares se situe au-delà de la ligne de partage des eaux Arve / Eau-Noire, elle est accessible par la route depuis la vallée de Chamonix par le col des Montets (1461 mètres) et depuis Martigny (Valais Suisse) via le col de la Forclaz (1526 mètres).

Elle est également accessible par le train à voie unique électrifiée et à écartement métrique, « *Mont-Blanc Express* » de Saint-Gervais-Le Fayet à Martigny, avec deux haltes ferroviaires : Le Buet et Vallorcine.

Son altitude varie entre 1100 et 3096 mètres.

Le village s'étend sur cinq kilomètres, entre 1100 et 1300 mètres, il est formé de plusieurs hameaux qui s'étagent le long du cours du torrent de l'Eau-Noire.

La population est en augmentation régulière depuis les années 1990 et s'est établie à 418 en 2016.

Les habitants sont très attachés à leur vallée, à son histoire riche et singulière du fait de sa situation, ils ont développé un fort sentiment d'appartenance.

Malgré un taux de chômage très faible, à 2,6% avec une activité économique locale très dynamique, on constate cependant un vieillissement de la population : +4% par rapport à la moyenne nationale.

Vallorcine et son territoire paysager et architectural exceptionnel, reste une commune attractive, qui se fixe un objectif à 10 ans de 130 habitants supplémentaires.

À la différence d'autres communes Vallorcine n'est pas un village « *dortoir* », 60% des actifs travaillent sur la commune (33,2 % pour l'ensemble de la Haute-Savoie).

Le tourisme, le bâtiment, l'agriculture sont les activités économiques essentielles.

Quatre exploitations agricoles, dont deux en « *bio* » sont actives sur la commune.

Une AFP (Association foncière pastorale), gère l'activité agricole sur le territoire communal.

La commune est située dans les aires géographiques des AOP (Appellation d'origine protégée) :

- Abondance ;
- Chevrotin ;
- Reblochon et Reblochon de Savoie.

Elle appartient également aux aires de production des IGP (Indication géographique protégée) :

- Emmental français Est-Central ;
- Gruyère ;
- Pommes et poires de Savoie,
- Raclette de Savoie ;
- Tomme de Savoie.

Le parc de logement est composé de 73% de logements individuels.

55% de résidences secondaires et près de 40% des constructions datent d'avant 1949.

Le taux de résidences secondaires est faible par rapport à beaucoup d'autres communes proches, par exemple, il est de 85% pour la commune proche des Contamines-Montjoie.

Vallorcine compte 1454 lits touristiques et un camping.

On compte sur la commune 53 500 nuitées en été et 58 500 en hiver, en hébergements professionnels et en hébergement dit « *diffus* ».

548 places de stationnements publics sont disponibles sur le territoire communal.

L'école du village compte une trentaine d'enfants scolarisés dans deux classes.

La commune compte une vingtaine d'associations actives, ce qui dénote une grande implication des citoyens dans la vie sociale, culturelle et sportive de la commune.

On trouve sur le territoire de la commune :

- deux réserves naturelles (Aiguilles Rouges et Vallon de Bérard) ;
- un site Natura 2000 (Aiguilles Rouges) ;
- sept ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), cinq de type 1 et deux de type 2 ;
- deux secteurs (montagne des Posettes et Tête de Balme) concernés par le site classé du massif du Mont-Blanc.

La commune fait partie de la Communauté de communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Vallorcine est actuellement couverte par un PLU, approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 janvier 2004 celui-ci a fait l'objet de cinq modifications et de trois révisions simplifiées.

La commune est traversée par un important réseau de sentiers balisés de randonnées, elle possède un domaine skiable pour débutants sur La Poya et une liaison par télécabine avec le vaste domaine skiable du col de Balme.

Sa capacité actuelle de stationnement est de 548 places.

1.3.2. Le projet de PLU

Les Objectifs

Ceux-ci ont été énoncés lors du Conseil municipal du 13 avril 2015 :

- conforter le centre village de Vallorcine : réfléchir aux contours du développement du Centre-bourg, à l'horizon du PLU et à la vocation des secteurs de développement futur, accueil touristique, accueil d'activités artisanales « *non nuisantes* », accueil de services ou de quelques entreprises... ;
- réfléchir au devenir des différents hameaux :
 - proposer un développement mesuré de certains hameaux en limitant les extensions en direction des grandes plages agricoles (notamment sur les hameaux des Biolles, aux Saugets et de Plan droit) ;
 - permettre une densification et une légère extension d'un ou deux hameaux ciblés ;
 - proposer un recentrage du développement du hameau du Buet autour du pôle Gare et des équipements d'accueil touristique, plutôt qu'en extension sur la zone agricole et de loisirs ;
 - mener une réflexion sur le contour du hameau de Barberine, à partir des contraintes topographiques et de la desserte du secteur ;
- valoriser l'activité agricole et assurer sa pérennité notamment sur les secteurs facilement mécanisables comme la Jointe, la Crusilette, le Lavancherey, le Bette, le Plan et le Mollard ;
- sécuriser les déplacements au sein du centre village et en direction de certains hameaux (conforter l'accès par modes doux aux pôles gares du centre village et du Buet en améliorant les liaisons piétons-cycles des divers hameaux vers les gares) ;
- Mener une réflexion sur les secteurs de stationnements nécessaires au bon fonctionnement dans la commune, notamment en période touristique ;
- Garantir le maintien de l'identité architecturale et paysagère de la commune, en encourageant les réhabilitations et en mettant notamment en place des règles permettant la préservation de l'identité Walser dans certains hameaux ;
- intégrer des exigences environnementales dans les systèmes de chauffage ;
- maîtriser l'évolution du paysage en privilégiant les espèces végétales locales et en évitant les enclos; dans le but de préserver les espaces ouverts propres à Vallorcine ;
- créer des zones et voies d'accès dédiées à l'exploitation forestière

en rapport avec les services de l'ONF.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Il traduit la vision stratégique sur l'avenir de la commune par des orientations, à savoir :

Orientations générales :

- proposer un développement en adéquation avec le territoire ;
 - le développement du Centre-village et l'encadrement de l'urbanisation dans les hameaux ;
 - le positionnement de vallorcine au sein de l'intercommunalité ;
- des équipements adéquats, qui répondent aux besoins de la collectivité et de la population ;
- garantir une maîtrise de l'urbanisation et le maintien du cadre de vie qualitatif de vallorcine ;
- des espaces naturels, agricoles et forestiers protégés et la préservation des continuités écologiques de la commune ;
 - préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir leurs fonctionnalités ;
 - maîtriser les sources de pollutions et les besoins énergétiques et préserver les ressources naturelles ;
 - protéger les populations contre les risques naturels ;
 - assurer une bonne gestion de la forêt.

Orientations sectorielles :

- l'habitat :
 - proposer un parcours résidentiel aux vallorcins par une diversification de l'habitat ;
 - instaurer un ou des secteurs de mixité sociale ;
 - favoriser les habilitations pour privilégier le renouvellement urbain aux extensions d'urbanisation ;
- les transports et déplacements :
 - mener une réflexion sur les secteurs de stationnements nécessaires au bon fonctionnement de la commune ;
 - développer des offres alternatives au transport individuel ;
 - valoriser les liaisons douces internes à la commune ;
- les réseaux d'énergie :
 - intégrer des exigences environnementales dans les systèmes de chauffages ;
- le développement des communications numériques ;
- l'équipement commercial :
 - permettre une mixité des fonctions dans le Centre-village ;
 - mettre en place des conditions favorables au maintien des commerces de proximité ;
- le développement économique et les loisirs :
 - permettre un développement économique encadré ;
 - pérenniser l'activité agricole ;
 - confirmer la vocation touristique de vallorcine ;
 - conforter l'offre touristique avec déjà de nombreux équipements à Vallorcine.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

l'étalement urbain :

- objectifs chiffrés de la consommation de l'espace ;
- lutte contre l'étalement urbain.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

J'ai repris les objectifs du PADD tels qu'ils sont présentés dans le document spécifique du Dossier d'enquête.

Sa clarté n'est pas évidente, il est notamment malaisé de voir la hiérarchie des objectifs.

Bien qu'il soit complet, le côté « fouillis » du document complique sa compréhension.

Heureusement dans le Rapport de présentation (page 97), les objectifs du PADD sont présentés cette fois clairement avec une bonne lisibilité et de manière détaillée et précise.

Les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation)

Le projet de PLU comprend deux OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sectorielles :

- **OAP « *Densification du Centre-village – Habitat collectif et intermédiaire* »**, cette OAP se présente en deux secteurs :
 - **Secteur A** (25 logements), autour de la gare et de la place de village actuel ;
 - . requalifier le secteur central ;
 - . proposer une mixité de l'habitat à proximité des services à la population, des équipements publics et des transports collectifs ;
 - **Secteur B** (24 logements), au carrefour des deux routes départementales, face à l'Office de tourisme :
 - . permettre une transition entre un secteur dense qui comporte des équipements d'intérêt général et collectif, des services à la population et des logements touristiques, avec un tissu d'habitat plus lâche comportant des gabarits de différentes tailles ;
 - . intégrer des logements en accession sociales afin de compléter la mixité sociale au sein du centre-village ;
- **OAP « *Développement du hameau du Buet – Habitat touristique* »** :
 - requalifier le secteur en entrée de commune, autour de la gare du hameau du Buet ;
 - permettre de densifier le hameau avec l'accueil d'habitats touristiques et d'activités complémentaires à celles déjà implantées.

Le projet de PLU comprend également une **OAP thématique** : « ***mode doux de déplacement au sein de la commune*** » :

- permettre d'identifier les cheminements piétonniers existants, sentiers pédestres ou chemins ruraux et éventuellement de nouvelles voies ;
- préserver les connexions afin d'aller vers un véritable plan de desserte par mode doux ;
- rapprocher les zones d'habitat des services et des

- équipements ;
- de limiter les déplacements motorisés au sein du territoire.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

La justification du choix de ces OAP me semble tout à fait pertinente, elles répondent bien à la nécessité pour la commune de développer son attractivité touristique tout en pérennisant une population vallorcine indispensable à la vie de la commune.

Les OAP sont à l'échéance du PLU, la réflexion devra être maintenue à plus long terme, c'est pour cette raison qu'il me semble indispensable de prévoir des zones à urbaniser de tailles suffisantes, au risque de voir périlcliter la vallée et de la cantonner à un rôle village dortoir visité par les touristes ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

En ce qui concerne l'OAP thématique, elle est d'autant plus judicieuse que Vallorcine, certainement du fait de son isolement, de sa configuration et de son histoire est une commune dont les habitants « marchent ».

60% des actifs travaillent sur la commune et 14% d'entre eux vont « travailler à pieds », deux chiffres très largement supérieurs aux moyennes nationales et départementales.

Le Règlement

Le **Règlement écrit** présente pour chaque zone les dispositions applicables : destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ; caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ; équipements et réseaux...

Le **Règlement graphique** est présenté dans deux cartes, une au 1/10000^{ème} pour l'ensemble de la commune et une au 2500^{ème} couvrant la totalité des hameaux de la vallée de l'Eau Noire.

Il représente l'ensemble des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Zones urbaines 63,83 ha:

- **Ua** : Zone Centre-village 1,75 ha ;
- **Uat** : Zone touristique 4,89 ha ;
- **Ub** : Zone d'habitat individuel 21,55 ha ;
 - **Ubst** : Secteur de stationnement 0,40 ha ;
 - **Ubst1** : Secteur de stationnement obligatoirement enterré ou semi-enterré 0,21 ha ;
 - **Ubst2** : Garage avec construction de mazots traditionnels autorisés 0,19 ha ;
- **Ue** : Zone d'intérêt général et collectif 6,43 ha ;
- **Uv** : Zone de village 13,48 ha ;
 - **Uvst** : Secteur de stationnement 0,04 ha ;
 - **Uvst1** : Secteur de stationnement obligatoirement enterré ou semi-enterré 0,02 ha ;
- **Ux** : Zone d'urbanisation future destinée à l'activité 0,82 ha ;
 - **Ux1** : Secteur destiné aux entrepôts et à l'activité forestière 0,62 ha ;
- **Uy** : Zone ferroviaire 13,43 ha.

Zone à urbaniser 1,38 ha :

- **AU** : Zone d'urbanisation future 1,38 ha.

Zones agricoles 98,88 ha :

- **A** : Zone agricole pastorale 5,69 ha ;
 - **Ap** : secteur agricole paysager 92,75 ha.

Zones naturelles 4280,35 ha :

- **N** : Zone naturelle 488,90 ha ;
 - **Na** : secteur de défrichement 20,90 ha ;
 - **Nals** : Zone pastorale 255,50 ha ;
 - **Nh** : Zone humide 10,32 ha ;
 - **Nhs** Zone humide insérée dans l'emprise du domaine skiable 2,81 ha ;
 - **Ns** : Secteur naturel sensible 3500,67 ha ;
- **STECAL** ;
 - **S1** : Refuge de Bérard 0,38 ha ;
 - **S2** : Refuge de Loriaz 0,87 ha.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

*La terminologie pour le **secteur Nals**, défini dans le cartouche comme zone pastorale ne me semble pas judicieuse.*

Dans le Rapport de présentation, ce secteur est défini comme « zone d'alpage dans lequel la pratique du ski et des loisirs est autorisée sous condition ».

Il n'est pas évident d'indiquer comme zone pastorale ou zone d'alpage des terrains de montagne au-delà de 2500 mètres.

*N'aurait-il pas mieux fallu indiquer clairement « **Nalp : Secteur d'alpage** » pour les secteurs concernés (comme par exemple sur le PLU de la commune de Sallanches) et « **Ns : Secteur naturel sensible** » pour les secteurs de haute montagne non utilisables en alpages.*

Pour la zone « UB : habitat individuel », il est indiqué dans le Règlement écrit, § 2-2 qu'« en ce qui concerne l'habitation, dont le logement, seul l'habitat intermédiaire est autorisé ».

Ce type d'habitat est une forme urbaine « intermédiaire » entre la maison individuelle et l'immeuble collectif.

Indiquer alors que la zone en question est une zone d'habitat individuel peut induire en erreur, comme on peut le constater dans certaines observations portées sur le registre d'enquête.

Assouplir le règlement de la zone et la définir comme « UB : habitat individuel et intermédiaire » serait judicieux.

Le fond de carte indique les limites parcellaires mais ne mentionne pas le numéro correspondant à chaque parcelle, ce qui rend difficile le repérage sur les plans.

Plusieurs bâtiments construits ou en construction ne sont pas indiqués sur le Plan.

Les voies ne sont pas représentées sur les cartes, ce qui complique fortement encore la lecture et la compréhension de celles-ci.

Le PLU classe :

- 63,83 ha en zones urbaines, soit plus 19,77 ha par rapport au PLU actuel ;
- 1,38 ha en zones à urbaniser, soit moins 25,75 ha par rapport au PLU actuel ;

- 98,88 ha en zones agricoles, soit plus 98,88 ha, car aucune zones agricoles dans le PLU actuel ;
- 4280,35 ha en zones naturelles, soit moins 92,46 ha par rapport au PLU actuel ; Les cartes présentent également les **Emplacements réservés**, servitudes administratives instituées dans un but d'intérêt général.

Les 23 ER sont toutes au bénéfice de la commune, ils correspondent à 33,541 hectares.

Cette surface importante est principalement prévue pour :

- les voiries, les voies douces et le stationnement pour 14,8 hectares ;
- l'extension des équipements d'intérêt général et collectif liés à l'activité touristique et de loisirs pour 0,8 hectare ;
- une future chèvrerie pour 0,6 hectare.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

J'ai du mal à concevoir une chèvrerie municipale.

S'agit-il véritablement d'une servitude d'intérêt public ou d'une réserve foncière à acquérir par la commune pour favoriser l'implantation d'une telle exploitation agricole ?

Les chèvres font depuis des siècles partie du cheptel des agriculteurs de la commune ; favoriser le développement de son élevage semble être une bonne idée, mais un ER est-il indispensable ?

Les cartes présentent également :

- Servitudes commerciale du Centre-village ;
- Servitudes pour accès aux remontées mécaniques et engins de damage ;
- Servitudes de pistes de ski nordique ;
- Servitudes pour liaisons piétonnes ;
- périmètre des OAP ;
- Trame de biodiversité ;
- Trame de boisement rivulaire ;
- Trame de servitude de mixité sociale ;
- Bâtiments patrimoniaux repérés ;
- Constructions dans la zone rouge du PPR ;
- Petit patrimoine bâti.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Concernant les servitudes de ski nordique et pour liaisons piétonnes, il sera certainement nécessaire de réaliser une mise à jour des indications, certaines ont été oubliées, d'autres sont imprécises.

Ces indications représentent un gros travail qu'il est utile de saluer, la plupart des liaisons piétonnes sont des chemins ancestraux, voire historiques, qu'il est sage de vouloir faire perdurer.

Pour les bâtiments patrimoniaux repérés, il est dommage qu'un ensemble emblématique de la vallée de l'eau Noire ait été oublié : l'église Notre-Dame-de-l'Assomption, le presbytère, le cimetière et particulièrement la « turne » de protection en pierres contre les avalanches, construite dès le XVIII^{ème} siècle et constamment entretenue et renforcée depuis.

Quant à la Gare de Vallorcine, en activité depuis 1908, elle est certes un bâtiment historique, mais il faut prendre garde de ne pas le figer « dans son jus » car il présente un potentiel d'aménagement non négligeable.

Les Annexes

Elles complètent le Dossier d'enquête publique, avec notamment :

- le plan et la liste des servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires ;
- les outils de communication mis en œuvre pour annoncer l'enquête publique.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Les cartes, du projet de PPR et du PLU actuel, sont restées disponibles, avec le Dossier d'enquête tout au long de celle-ci.

1.3.3. Le projet de Zonage d'assainissement des eaux usées

L'objectif est de délimiter le zonage d'assainissement collectif et non-collectif sur le territoire communal.

A l'heure actuel environ 76% des logements sont en assainissement collectif, avec environ 10 km de réseau existant.

Le Dossier d'enquête présente :

- la Réglementation pour les zones d'assainissement collectif existantes ;
- la réglementation pour les zones d'assainissement collectif futures :
 - en attente de l'assainissement collectif ;
 - quand le réseau d'assainissement collectif sera créé ;
- la réglementation pour zones d'assainissement non collectif.

À l'issue de la mise en œuvre du projet, environ 101 abonnés demeureront en assainissement non collectif à long terme.

Deux hameaux, Le Betterand et Le Nant sont concernés par l'extension du zonage à court terme.

La carte de zonage produite au 5000^{ème}, présente pour :

- zones d'assainissement collectif :
 - assainissement collectif existant ;
 - réseau d'eaux usées existant ;
 - réseau unitaire existant ;
 - station d'épuration existante ;
 - déversoir d'orage ;
 - réseau d'eaux usées à créer ;
- zones d'assainissement non collectif :
 - assainissement non collectif ;
 - fossé ;
 - réseau d'eau pluviales ;
- divers :
 - contour du zonage du PLU (zones U et AU) ;
 - réseau hydrographique ;
 - divagation/ruissèlement ;

- périmètres de protection de captage (immédiat, rapproché et éloigné) ;
- zone humide (inventaire départemental) ;
- zone humide terrain ; mise à jour du bâti (à titre indicatif).

Sur cette même carte, la réglementation de l'assainissement non collectif est également présentée :

- zones d'assainissement non collectif avec possibilité d'infiltration des eaux dans les sols dans la majeure partie des cas :
 - filières conseillées pour les terrains perméables – grande surface disponible ;
 - filières conseillées pour les terrains moyennement perméables dès la surface, pente moyenne ;
- zones d'assainissement non collectif avec possibilité de rejet dans le milieu hydraulique superficiel dans la majeure partie des cas :
 - filières conseillées pour les terrains moyennement perméables ;
 - filières conseillées où l'infiltration est interdite ; zone sensible et/ou risque de déstabilisation ;
- possibilité de rejet :
 - limite des sous-bassins versants ;
 - nombre d'habitations/nombre d'équivalent-habitant ;
 - indice de saturation = nombre d'équivalent habitants existants/nombre d'équivalent habitants critiques ;
 - indices de saturation : saturé, presque saturé, non saturé.

1.4. Composition des dossiers mis à la disposition du public

43 pièces pour chacun des deux dossiers : un registre d'enquête, 13 cartes et 27 documents écrits (538 pages).

Plan local d'urbanisme : deux dossiers identiques ont été mis à la disposition du public, l'un en Mairie de Vallorcine, le second au siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix mont-Blanc.

- Pièce 1 : Registre d'enquête publique avec Avis d'enquête publique de Vallorcine ;
- Pièce 1 bis : Registre d'enquête publique avec Avis d'enquête publique du siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix mont-Blanc ;
- Pièce 2 : Délibération du Conseil municipal de Vallorcine du 13 avril 2015, prescrivant la révision de son PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (5 pages) ;
- Pièce 3 : Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 25 juin 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU (3 pages) ;

- Pièce 4 : Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 25 juin 2019 arrêtant la projet de PLU (4 pages) ;
- Pièce 5 : Arrêté n° 000696/2019 du 1^{er} octobre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, relatif à la prescription de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Vallorcine (4 pages) ;
- Pièce 6 : l'Arrêté n° 000697/2019 du 15 octobre 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, relatif à la prescription de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Vallorcine, portant rectification d'une erreur matérielle (2 pages) ;
- Pièce 7 : Rapport de présentation, comprenant (232 pages) :
 - résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
 - contexte réglementaire et principales conclusions du diagnostic du territoire ;
 - état initial de l'environnement ;
 - justification des règles du PLU et explication des choix retenus ;
 - articulation du PLU avec les autres plans et programmes ;
 - incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs ;
 - évaluation des incidences du PLU sur Natura 2000 ;
 - dispositif de suivi.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Ce document est complet, aisé à consulter, il dénote un réel souci d'appréhender les problématiques traitées et de les rendre compréhensibles pour les citoyens. Un regret toutefois, le résumé non technique se limite à l'évaluation environnementale.

- Pièce 8 : Diagnostic du territoire de 2016 (33 pages) ;
- Pièce 9 : PADD (16 pages) ;
- Pièce 10 : Carte au 1/10000^{ème}, Règlement graphique de la totalité de la commune ;
- Pièce 11 : Carte au 1/2500^{ème}, Règlement graphique du secteur Central ;
- Pièce 12 : Règlement écrit (85 pages) ;
- Pièce 13 : Carte au 2500^{ème} présentant l'OAP thématique « *mode doux de déplacement au sein de la commune* » ;
- Pièce 14 : OAP (18 pages) ;

- Pièce 15 : Plan par photographie aérienne au 2500^{ème} présentant les servitudes :pour accès aux remontées mécaniques et engins de damage ; de piste de ski nordique ; pour liaison piétonne ;
- Pièce 16 : Liste des servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols (4 pages) ;
- Pièce 17 : Carte des servitudes d'utilité publiques ;
- Pièce 18 : Carte au 10000^{ème} risque d'exposition au plomb et bâtiments soumis à permis de démolir ;
- Pièce 20 : Carte au 5000^{ème} volet eaux usées ;
- Pièce 21 : Carte au 7500^{ème} volet eau potable, Schéma de distribution, Planche Ouest ;
- Pièce 22 : Carte au 5000^{ème} volet eau potable, Schéma de distribution, Planche Nord ;
- Pièce 23 : Carte au 5000^{ème} volet eau potable, Schéma de distribution, Planche Sud ;
- Pièce 24 : Carte au 5000^{ème} volet eaux pluviales, diagnostic ;
- Pièce 25 : Carte au 5000^{ème} volet eaux pluviales, travaux, recommandations et réglementation ;
- Pièce 26 : Liste des PPA consultés (4 pages) ;
- Pièce 27 : Avis des services de l'État (12 pages) ;
- Pièce 28 : Avis du SDIS (1 page) ;
- Pièce 29 : Avis de la CDPENAF (2 pages) ;
- Pièce 30 : Avis de l'INAO (1 page) ;
- Pièce 31 : Avis de Saint-Gervais-les-Bains (2 pages) ;
- Pièce 32 : Avis de la Chambre d'agriculture (3 pages) ;
- Pièce 33 : Décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes du 26 septembre 2019 concernant le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées (4 pages) ;

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Ce document n'est pas une réponse de PPA concernant pas le PLU mais la Décision de la MRAe Auvergne Rhône-Alpes relative au zonage

| *d'assainissement des eaux usées* : Pièce 39 de ce dossier.

- Pièce 34 : 1^{ère} publication « *Le Messager* » du 3 octobre 2019 (1 pages) ;
- Pièce 35 : 1^{ère} publication « *Le Dauphiné libéré* » du 3 octobre 2019 (1 pages) ;
- Pièce 36 : 2^{ème} publication « *Le Messager* » du 24 octobre 2019 (1 pages) ;
- Pièce 37 : 2^{ème} publication « *Le Dauphiné Libéré* » du 24 octobre 2019 (1 pages) ;

Zonage d'assainissement des eaux usées : deux dossiers identiques ont été mis à la disposition du public, l'un en Mairie de Vallorcine, le second au siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

- Pièce 38 : Délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, du 18 juillet 2019, arrêtant le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées (2 pages) ;
- Pièce 39 : Décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes du 26 septembre 2019 concernant le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées (4 pages) ;
- Pièce 40 : Note de présentation et résumé du zonage (4 pages) ;
- Pièce 41 : Rapport de présentation (31 pages) ;
- Pièce 42 : Carte au 5000^{ème} du zonage de l'assainissement.
- Pièce 43 : Outils de communication mis en œuvre pour les projets et l'enquête (54 pages) ;

2. Organisation et déroulement de l'enquête :

2.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

La Décision du Tribunal administratif de Grenoble du 27 septembre 2019, désignant Jean-Louis PRESSE en qualité de Commissaire-enquêteur ;

2.2. Concertation préalable

Les modalités de la concertation préalable ont été définies par la Délibération du Conseil municipal de Vallorcine du 13 avril 2015.

Celle-ci prévoyait :

- deux réunions publiques, une première à l'issue du diagnostic pour la présentation du PADD, une seconde pour la présentation du projet de PLU ;
- la mise à disposition d'un registre de concertation publique en Mairie ;
- une communication sur le site internet de la Mairie lors de chaque phase de travail. ;

Le Bilan de la concertation a été tiré lors du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc du 25 juin 2019.

Celui-ci indique que :

- deux réunions publiques se sont tenues avant l'arrêt du PLU, les :
 - 28 avril 2016 avec une centaine de personnes ;
 - 25 octobre 2016 avec environ 80 personnes.
- un registre de concertation a été ouvert dès le début de la procédure ;
- sur le site internet, les réunions publiques ont été annoncées, les délibérations publiées ainsi que le diagnostic, les contenus des exposés des deux réunions publiques ainsi que le PADD.

L'affichage ainsi que l'envoi de SMS sur les téléphones portables des habitants de Vallorcine ont été utilisés pour annoncer les réunions publiques.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Dans le Bilan de la concertation, il est fait état d'une troisième réunion qui devrait se tenir après l'arrêt du projet, elle ne peut donc pas être considérée comme faisant partie de la concertation.

2.3. Modalités de l'enquête

2.3.1. Préparation et organisation de l'enquête

2.3.1.1. Présentation et étude des projets

Après plusieurs contacts téléphoniques avec les agents de la Mairie de Vallorcine et la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc pour aborder les questions administratives et d'organisation de l'enquête-publique, une réunion préparatoire a été organisée le 9 octobre 2019 en Mairie de Vallorcine.

Celle-ci s'est tenue en Présence de Monsieur Jérémy VALLAS, Maire, Monsieur Gérard BURNET, 1^{er} Maire-adjoint, de Madame Emmanuelle LEVALLOIS, Directrice adjointe en charge de l'aménagement, l'urbanisme et l'économie à la Direction du développement durable du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, Madame .Anne

BERTHIER, Responsable planification territoriale à la Direction du développement durable du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et Madame Nathalie BERNHARDT, Secrétaire de Mairie de la commune de Vallorcine.

Lors de cette réunion, le contexte et les enjeux du projet de PLU m'ont été présentés, les modalités ont été formalisées et le dossier d'enquête publique m'a été remis.

Une visite approfondie du territoire de la commune avec Messieurs Jérémy VALLAS et Gérard BURNET a été effectuée, afin que me soit présenté l'ensemble des hameaux qui le compose.

Le 17 octobre 2019, j'ai signé l'ensemble des pièces composant les deux Dossiers d'enquête publique, j'ai également coté et paraphé les Registres au siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Par la suite, j'ai visité l'ensemble des sites des OAP de Vallorcine ainsi que les sites « *sensibles* ».

J'ai eu de très nombreux contacts avec les services de la Mairie et de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Préalablement ou à l'issue de chacune de mes permanences, j'ai :

- échangé avec des élus et des agents administratifs de la commune pour compléter mes informations ;
- visité les sites signalés par des personnes reçues.

2.3.1.2. Organisation

Les dates de l'enquête publique ainsi que le nombre, les horaires et les lieux des permanences, les quatre à Vallorcine, ont été fixés avec mon accord.

J'ai souhaité, compte tenu du nombre de résidences secondaires, faire deux permanences les samedis.

Le public a pu :

- prendre connaissance du dossier en Mairie de Vallorcine et au siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc à Chamonix Mont-Blanc ;
- formuler ses observations sur les Registres d'enquête ouverts à cet effet, du vendredi 18 octobre au lundi 18 novembre 2019, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et du siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Les permanences ont été fixées les :

- vendredi 18 octobre 2019 de 8 à 11 heures ;
- samedi 26 octobre 2019 de 9 à 12 heures ;
- samedi 9 novembre 2019 de 9 à 12 heures ;
- lundi 18 novembre 2019 de 14 heures à 18 heures ;

Un Registre dématérialisé a été mis en place durant toute la durée de l'enquête par les service informatique de la Communauté de

communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc à l'adresse <https://www.cc-valleedechamonixmontblanc.fr>.

Durant toute la durée de l'enquête, un poste informatique a été mis à disposition du public pour lui permettre de consulter l'ensemble du Dossier du PLU en Mairie de Vallorcine et au siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc. L'affluence au cours de mes permanences, 79 personnes reçues au cours de mes quatre permanences, a pu être régulée par la bonne organisation matérielle ainsi que par la disponibilité et la réactivité du personnel communal.

2.3.1.3. Publicité de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux à couverture régionale :

- 1^{ère} publication « *Le Messager* » du 3 octobre 2019 ;
- 1^{ère} publication « *Le Dauphiné libéré* » du 3 octobre 2019;
- 2^{ème} publication « *Le Messager* » du 24 octobre 2019 ;
- 2^{ème} publication « *Le Dauphiné Libéré* » du 24 octobre 2019.

L'Avis d'enquête publique, définissant les modalités de celle-ci, a été affiché dans les formes et les délais prescrits, en Mairie, au siège de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et sur les panneaux d'information municipale de Vallorcine.

La vérification de l'affichage a été faite à plusieurs reprises, avant et tout au long de l'enquête.

Les informations concernant la tenue de l'enquête publique ont été mises en ligne sur le site internet de la commune et celui de de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Il existe à Vallorcine un dispositif permettant de contacter les habitants de la commune par SMS, celui-ci a été utilisé pour avertir de la tenue de l'enquête publique.

2.3.2. Climat de l'enquête

L'enquête publique n'a pas été viciée par un climat général qui est resté approprié, compte tenu des enjeux, concernant notamment le déclassement de terrains, constructibles au POS et déclassés au Projet de PLU, avec les conséquences qui en découlent.

Des tensions, plus « *politiques* » étaient perceptibles à l'approche des élections municipales, notamment par plusieurs contributions déposées anonymement et certains propos, vifs, suspicieux, voir polémiques.

2.3.3. Clôture de l'enquête

L'enquête publique, ouverte le vendredi 18 octobre 2019 et a été clôturée le lundi 18 novembre par mes soins.

79 personnes ont été reçues lors de mes permanences.

Les deux Dossiers et les deux Registres d'enquête publique, m'ont été remis.

65 contributions écrites ont été déposées, souvent accompagnées de pièces jointes, plans, photographies... :

- 16 sur le registre électronique ;
- 7 par écrit sur le registre de Vallorcine ;
- 42 par courriers ou par courriels, agrafés au registre de Vallorcine ;
- aucune contribution n'a été déposée sur le registre de la Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc à Chamonix Mont-Blanc.

3. Avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes), concernant le zonage d'assainissement des eaux usées, du 26 septembre 2019

Indique que le projet d'assainissement des eaux usées n'est pas soumis à évaluation environnementale.

4. Avis de la CDPENAF (Commission départementale de la prévention des espaces agricoles, naturels et forestiers) de Haute-Savoie, du 10 juillet 2017

Émet un avis favorable sous réserve de :

- reclasser en A la partie de la zone AU, au nord du chemin ;
- revoir la délimitation de l'enveloppe urbaine, particulièrement sur le hameau de Barberine ;
- revoir la rédaction du Règlement des zones N et A quant aux possibilités d'extension et aux affouillements ;
- reprendre la rédaction du Règlement des zones N afin d'empêcher la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux ;
- revoir la délimitation et renforcer la rédaction du règlement des deux STECAL.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Cet avis ne remet pas en question l'économie générale du Projet.

En ce qui concerne la zone AU, j'estime que cette zone de moins d'un hectare et demi, est indispensable pour la commune dans sa totalité.

La partie de zone AU, au nord du chemin, dont il est demandé le reclassement en A, ne concerne que 3500 m².

La responsabilité des élus est d'envisager le devenir de Vallorcine à plus long terme que celui de l'échéance habituelle d'un PLU.

Compte tenu de sa situation géographique, de la structure « atypique » de la commune, comme cela est signalé avec précision dans le diagnostic, il est nécessaire de prévoir son évolution future.

*Une zone à urbaniser sur cet emplacement serait un élément favorable pour les vallorcins, qui pour 60% des actifs vivent et travaillent sur la commune.
La préoccupation majeure à long terme sera pour eux de trouver un logement abordable sans trop de compétition avec les logements locatifs de tourisme qui tirent un prix du foncier vers une situation à la « chamoniarde ».
Commune dortoir « disneylandisée » ou commune active avec un socle de population active faisant vivre une collectivité montagnarde, il faut choisir.
La zone AU telle qu'elle est définie sera un atout pour aller vers la seconde perspective sans dénaturer les capacités agricoles de la commune.*

5. Avis des Personnes publiques associées et consultées

Les dossiers ont été transmis à :

- Préfecture de la Haute-Savoie ;
- Sous-préfecture de Bonneville ;
- Conseil départemental de la Haute-Savoie ;
- Chambre d'agriculture ;
- Chambre de commerce ;
- Chambre des métiers ;
- MRAe Auvergne Rhône-Alpes ;
- Région Auvergne Rhône-Alpes ;
- Centre national de la propriété forestière ;
- Commune de Sixt-Fer-à-Cheval ;
- Communauté de communes des montagnes du Giffre ;
- Commune Suisse de Trient ;
- Commune Suisse de Finhaut ;
- SEATM (Service d'Étude et d'Aménagement Touristique de la Montagne) ;
- RTM (Service Restauration des terrains en montagne de l'ONF) ;
- INAO Centre-Est ;
- SDIS 74 ;
- SM3A (Syndicat mixte d'aménagement de l'Arve et de ses abords) ;
- CAUE 74 ;
- ONF ;
- DREAL Auvergne Rhône-Alpes :
 - Pôle Est Service MAP (Mobilité Aménagement Paysages) ;
 - Pôle autorité environnementale ;
- Mairie Italienne de Courmayeur ;
- Syndicat mixte du SCOT Mont-Blanc Arve Giffre ;
- Commune de Saint-Gervais-les-Bains ;
- Commune de Passy ;
- Communes de la CCVCMB.

5.1. Préfecture de la Haute-Savoie, du 27 septembre 2019

Émet un avis favorable sous réserve de :

- revoir la délimitation de l'enveloppe urbaine, particulièrement sur le hameau de Barberine ;
- reclasser en A la partie de la zone AU, au nord du chemin ;
- la mise aux normes des rejets des eaux usées ;
- revoir la rédaction du Règlement des zones N et A quant aux possibilités d'extension et aux affouillements ;
- reprendre la rédaction du Règlement des zones N afin d'empêcher la possibilité de modifier l'état ou l'aspect des milieux ;
- revoir la délimitation et renforcer la rédaction du règlement des deux STECAL.
- compléter les annexes sanitaires concernant l'assainissement des eaux usées ;
- compléter le repérage patrimonial ;
- régulariser les sources alimentant le réseau public d'eau potable.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Cet avis ne remet pas en question l'économie générale du Projet.

En ce qui concerne la zone AU, j'estime que cette zone de moins d'un hectare et demi est indispensable pour la commune dans sa totalité.

J'ai développé mon avis au § 4 « Avis de la CDPENAF ».

Pour les autres points, ceux-ci ne devraient pas poser de difficultés pour être pris en compte.

5.2. SDIS du 12 juillet 2019

Demande notamment une vigilance particulière concernant la conformité des points d'eau incendie, l'adaptation de la DECI (Défense extérieure contre l'incendie) au développement urbain,

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Cette vigilance indispensable devra être prise en compte pour les projets de développement urbain prévus au PLU.

L'état et la conformité des points d'eau incendie nécessitent une attention constante des élus, comme des citoyens qui en dépendent en cas de sinistre.

5.3. INAO (Institut national de l'origine et de la qualité), du 2 août 2019

Ne s'oppose pas au projet de PLU qui a une incidence limitée sur les AOP et IGP concernées.

Demande la réduction de la zone AU.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

*En ce qui concerne la zone AU, j'estime que cette zone de moins d'un hectare et demi est indispensable pour la commune dans sa totalité.
J'ai développé mon avis au § 4 « Avis de la CDPENAF ».*

5.4. Commune de Saint-Gervais-les-Bains, 11 septembre 2019

N'émet pas de remarque particulière sur le projet de PLU .

5.5. Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc, du 18 septembre 2019

Émet un avis favorable sous réserve de :

- reclasser en A la partie de la zone AU, au nord du chemin ;
- reclasser en zone Ales parcelles A3213 et 3214 actuellement en zone Ub au lieu-dit Le Crôt ;
- Ajuster le règlement des zones A et N.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

*Cet avis ne remet pas en question l'économie générale du Projet.
En ce qui concerne la zone AU, j'estime que celle-ci, de moins d'un hectare et demi est indispensable pour la commune dans sa totalité.
J'ai développé mon avis au § 4 « Avis de la CDPENAF ».
Concernant Le Crôt, j'estime que le classement des deux parcelles en question permettrait un développement cohérent de ce lieu-dit, sans mettre en péril les exploitations agricoles qui en cultivent moins de 500 m².
En ce qui concerne le Règlement, les questions soulevées ne devraient pas poser de difficultés pour être prises en compte.*

6. Procès-verbal de synthèse des observations et courrier en réponse**6.1. Procès-verbal de synthèse des observations**

Le 25 novembre 2019, j'ai remis lors d'une réunion en Mairie de Vallorcine, à Monsieur le Maire de la commune et à Madame Anne BERTHIER, Responsable planification territoriale à la Direction du développement durable du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, un courrier accompagné de la Synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique.

Monsieur Gérard BURNET, 1^{er} Maire-adjoint de vallorcine a également participé à cette réunion de travail.

Mon courrier et le Procès-verbal de synthèse des observations, soit 7 pages pour l'ensemble, sont annexés au présent rapport.

6.2. Mémoire en réponse

Le 9 décembre 2019, j'ai reçu un Courrier en réponse au Procès-verbal de synthèse des observations de Monsieur le Maire de Vallorcine, Vice-président de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, accompagné deux documents.

L'ensemble, soit 17 pages, est annexé au présent rapport.

7. Analyse des observations

Commentaire du Commissaire-enquêteur

. Je présente mes excuses aux personnes dont je n'aurais pas respecté l'orthographe du patronyme, il est parfois difficile de déchiffrer, les courriers et les observations manuscrites.

. Pour les « Réponse de la commune et de la CCVMB », on pourra se reporter au Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse des observations, ces deux documents sont joints en annexe à mon Rapport.

7.1. REGISTRE DEMATERIALISE

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Le Registre dématérialisé a été très compliqué d'utilisation pour les citoyens et de consultation pour le Commissaire-enquêteur.

Il a nécessité la relance de certaines personnes, qui n'avaient pas réussi à y insérer des pièces jointes, afin qu'elles renouvellent leurs envois par courriel.

J'ai accepté une contribution déposée en Mairie de Vallorcine le lendemain de la clôture de l'enquête dans la mesure où elle reprenait en la complétant une observation orale

7.1.1. Monsieur Patrick OROSZ, Registre dématérialisé [A] du 24 octobre 2019

Président de l'Association Maison de Barberine, demande que le bâtiment hébergeant ce Musée Vallorcinois soit repéré sur le Règlement graphique, comme étant un bâtiment patrimonial.

Propose que soit réalisé un dossier d'AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine)

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

AVAP : procédure hors PLU.

CCVCMB : Il est à noter que la question du recensement et de la préservation du Patrimoine et du petit Patrimoine est un sujet prégnant à l'échelle communautaire et que la question des outils à mettre en œuvre fera l'objet d'un sujet commun dans les mois à venir (labellisation Pays d'Art et d'Histoire, ...).

Avis du Commissaire-enquêteur

*Ce Bâtiment doit à l'évidence être repéré dans le Règlement graphique.
Pour ce qui concerne une AVAP, il n'est pas nécessaire de lier le dépôt d'un tel dossier au PLU mais l'initiative paraît intéressante.
Je pense que, compte tenu de la richesse patrimoniale de la commune il eut été utile de réaliser une seconde OAP thématique, « Petit patrimoine et bâti ancien »*

7.1.2. Monsieur Hubert GOUJARD, Registre dématérialisé [B] du 5.novembre 2019

Demande que puissent être autorisée, pour les bâtiments patrimoniaux repérés, la pose de cheneaux en cuivre.

Réponse de la commune et de la CCVMB

Nous proposons d'accepter les chéneaux en cuivre, mais de conserver le reste.
Avis CCVCMB : dans un souci de préservation de l'architecture locale de la commune

Avis du Commissaire-enquêteur

Après avoir pris conseil auprès de professionnels couvreurs de l'Association ouvrière des Compagnons du devoir et du tour de France, je pense que cette proposition est tout à fait recevable.

7.1.3. Monsieur Jean-Pierre-VONDERWEIDT, Registre dématérialisé [C et I] des 12 et 18 novembre 2019

Propriétaire des parcelles A 731, 732, 733, 734 et 735 sur Le Mollard :

- conteste le zonage de la zone Uv qui diminue la constructibilité de son unité foncière sans justification ;
- conteste comme les autres habitants du hameau l'ER 21.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.
. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

Concernant l'ER 21, son utilité ne me semble pas évidente et sa suppression devrait pouvoir être envisagée.

Pour les limites de zonage, il y a une différence de représentation de la zone en question, entre le Règlement graphique et le Rapport de présentation (page 184). On peut se poser la question de situer en zone agricole des jardins d'agrément qui ne retourneront pas à l'agriculture.

Un travail plus fin de zonage me semblerait utile.

Je propose dans le plan ci-dessous, un zonage intégrant en zone Uv la partie non exploitée de la parcelle A 734 pour tenir compte de la réalité du terrain.



7.1.4. AIRAP (Association pour l'information sur les risques d'avalanches urbaines et leur prévention), Registre dématérialisé [D, E, F et J] des 13 et 18 novembre 2019

Souligne que Vallorcine est une des communes les plus exposée aux risques d'avalanche.

Dénonce la pression foncière qui parfois fait « oublier » le risque aux décideurs.

Tient à souligner « la démarche responsable du Maire de Vallorcine » dans la prise en compte des risques de ce type pour l'élaboration du projet de PLU.

Souligne que des modifications partielles sont encore nécessaires et seront prises.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le projet de PPRN a été bien pris en compte, il est resté disponible à la consultation avec le Dossier d'enquête.

Il existe cependant encore quelques parcelles classées en zones constructibles alors qu'elles se situent en zone rouge du PPRN.

Il conviendra de les reclasser en zone A ou N selon leurs situations.

7.1.5. Monsieur Colin COTE, Registre dématérialisé [G] du 16 novembre 2019

Demande que des places soient réservées pour les habitants du hameau de La Poya.

Réponse de la commune et de la CCVMB

Pas réservées, mais restées gratuites...et de manière générale pour les Vallorcins.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le parking du Buet me semble suffisamment vaste pour accueillir les voitures des habitants de ce hameau éloigné et sans accès routier aisé.

Indiquer des places réservées est certainement faisable mais les faire respecter est une autre affaire.

Le parking est gratuit pour les habitants de la commune.

7.1.6. Madame Dominique PACCARD, Registre dématérialisé [H] du 17 novembre 2019 et courriel complémentaire du 18 novembre 2019

Souhaite un déplacement de 5 mètres de la limite constructible sur les parcelles B 2434 et 2435.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

À réaliser sur tous les bâtiments du territoire sans foncier dit « *de convenance* », dans le respect de l'égalité de traitement pour Tous.

Non pour les autres.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

Il me semble en effet nécessaire de reculer la limite de la zone passant au raz du chalet existant.

Il serait certainement nécessaire de faire un travail plus fin sur l'ensemble des limites des zones constructibles, afin de les éloigner des bâtiments, en tenant compte de la réalité du terrain.

7.1.7. Madame Louise CAGNOL, Registre dématérialisé [K] du 18 novembre 2019

Propriétaire des parcelles A 4699, 3850 et 390, conteste l'élargissement de la voie piétonne, ER 12, qui l'obligerait à « *reculer l'emplacement* » de sa propriété.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.
Impossible sur autre rive.

Avis du Commissaire-enquêteur

*L'utilité de cet ER ne peut être remis en cause.
Il conviendra, en concertation avec les ayants droit de trouver la solution la moins pénalisante pour l'établissement de cette servitude d'utilité publique.*

7.1.8. Madame Catherine BRIDIER, Registre dématérialisé [L] du 18 novembre 2019 et courriel complémentaire du 19 novembre 2019

Propose un tracé alternatif à l'ER 2.

Réponse de la commune et de la CCVMB
OK

Avis du Commissaire-enquêteur

*Établir une continuité de la route des Biolles afin de désenclaver les chalets concernés me semble être une bonne idée dans la mesure où la zone en amont, qui était en zone AU, au PLU actuel, a été reclassée en Ap.
Le tracé de cet ER doit être revu avec les ayants droit.*

7.1.9. Madame Catherine STAQUET, Registre dématérialisé [M, N, O, P, Q et R] du 18 novembre 2019

Conteste le classement en Uv de la parcelle B 2710 en zone Uv et demande son reclassement en zone Ub.

À défaut demande le classement des parcelles B 1564, 1563 et le bas de la parcelle B 1562 en zone Uv.

Réponse de la commune et de la CCVMB
OK : Ub vers Uv pour les deux raccards et les deux maisons au bord de la rivière.

Avis du Commissaire-enquêteur

La délimitation entre les zones Uv et Ub du secteur du Couteray pourrait être modifiée.

Les zones Uv (Rapport de présentation page 147) correspondent à des hameaux anciens, la délimitation tient compte de la nature et de l'ancienneté des bâtiments.

C'est pour cette raison que la parcelle B 2710 a été située en zone Uv.

Il serait envisageable, pour cette raison d'intégrer en zone Uv, les parties de parcelles B 2412 et 2413 en zone Ub au projet de PLU.

Le classement des parcelles B 1564, 1563 et le bas de la parcelle B 1562 en zone Uv ne correspondrait pas à la logique du PLU.

7.1.10. Madame Éliane COMTE, Registre dématérialisé [S, T et U] du 18 novembre 2019

Demande que la parcelle B 2582, dans l'alignement de la limite parcellaire ouest de la parcelle B 2411, soit reclassée en zone constructible.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

Un tel reclassement correspondrait à une extension de l'enveloppe urbaine sur une zone agricole.

Cette demande ne me semble pas recevable.

7.2. REGISTRE DE LA MAIRIE DE VALLORCINE

Commentaire du Commissaire-enquêteur

J'ai accepté une contribution déposée en Mairie de Vallorcine le lendemain de la clôture de l'enquête dans la mesure où elle reprenait en la complétant une observation orale de la veille.

7.2.1. Madame Nathalie MULLER, Registre de Vallorcine [1] du 18 octobre 2019

. Signale un chemin non indiqué sur tous les documents présentés, qui monte vers le Chanté-d'en-Bas.

Signale une erreur de tracé concernant ce chemin au niveau de la parcelle B 2780, ce cheminement piéton passe entre les deux bâtiments et non « *dans sa maison* ».

. Demande la suppression de l'ER 5 sans réelle utilité.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. OK.

. Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le chemin en question est bien indiqué dans le règlement graphique et effectivement, il serait nécessaire de déplacer légèrement son tracé pour le rendre conforme à la réalité du terrain, comme indiqué.

L'ER 5 ne me semble en effet pas indispensable et sa suppression pourrait être envisagée.

7.2.2. Madame Violette DUCRUET, Registre de Vallorcine [2] du 18 octobre 2019

Demande la suppression de la zone UE avec un ER22 instituée sur une partie de sa parcelle A 4260.

Estime que construire une aire de stationnement à cet endroit nuirait à la séparation verte naturelle entre les hameaux du Plan-Droit et du Morzay. Souligne que le maintien de ces séparations naturelles fait partie des objectifs du PADD.

Réponse de la commune et de la CCVMB

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

Je ne pense pas que la création de cet ER 22 soit de nature à limiter significativement la séparation naturelle entre les hameaux du Plan-Droit et du Morzay.

Le parking projeté ne sera pas clôturé et ne comportera pas d'équipement bâti. Un espace de stationnement me semble particulièrement judicieux sur ce secteur.

7.2.3. Madame Dominique CARON-DUNAND, Registre de Vallorcine [3] du 18 octobre 2019

Reprend à son compte les arguments ci-dessus de Madame Violette DUCRUET.

Réponse de la commune et de la CCVMB

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

Je ne pense pas que la création de cet ER 22 soit de nature à limiter significativement la séparation naturelle entre les hameaux du plan-droit et du Morzay.

Le parking projeté ne sera pas clôturé et ne comportera pas d'équipement bâti. Un espace de stationnement me semble particulièrement judicieux sur ce secteur.

7.2.4. Monsieur André GOUFFAULT, Registre de Vallorcine [4] du 18 octobre 2019

Propriétaire des parcelles A 3888 et 4380, demande que celles-ci soient reclassées en zone Uv pour permettre la construction d'un garage.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

Un tel reclassement correspondrait à une extension de l'enveloppe urbaine sur une zone agricole.

Cette demande ne me semble pas recevable.

7.2.5. Messieurs François et Laurent COUTAGNE, Registre de Vallorcine [5 et 11] du 22 octobre et 9 novembre 2019

Demandent que le règlement de la zone Ub, obligeant à des constructions intermédiaires, soit réétudié, notamment pour les unités foncières de petite taille afin de ne pas rendre impossible de nouvelles constructions.

Demande également que soit revu, sur la même parcelle, l'emplacement de l'ER 23.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. Nous proposons d'obliger l'habitat intermédiaire sous certaines conditions seulement (surface d'emprise au sol, surface plancher, etc.) et travaillerons en ce sens avec le bureau d'étude.

. OK.

Voir avec propriétaires et employés communaux de déneigement.

Avis du Commissaire-enquêteur

Il me semble également indispensable d'assouplir le Règlement des zones Ub, notamment pour les petites surfaces.

En ce qui concerne le déplacement de l'ER 23, il pourrait être envisagé, mais dans la mesure où il est utilisé par les engins de déneigement, une modification nécessite une étude de faisabilité pratique.

7.2.6. Madame Renée CHAMEL, Registre de Vallorcine [6] du 23 octobre 2019

Concertant les parcelles B 1591, 1630 et 1631, demande qu'elles puissent être classées en Ux, « zone d'urbanisation future destinée à l'activité », afin de permettre l'installation d'une aire de stockage de matériaux pour une entreprise familiale de travaux publics

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

ATTENTION : PPR.

Avis du Commissaire-enquêteur

Cette demande devrait être étudiée, elle représente un atout pour l'activité de la commune.

7.2.7. Monsieur Guy BARBEY, Registre de Vallorcine [7 et 7 bis] du 26 octobre 2019

Demande que la partie Nord-Est de sa parcelle B 1140 ainsi que sa parcelle B 2440, soient reclassées en zone Uv, de même que celle de son voisin B 2378.

Réponse de la commune et de la CCVMB

À voir selon cohérence du document sur le territoire.

Avis du Commissaire-enquêteur

Les limites de parcelles n'ont pas à être prises en compte pour la détermination des limites de zones.

Un tel reclassement correspondrait à une extension de l'enveloppe urbaine sur une zone Ap.

Cette demande ne me semble pas recevable.

7.2.8. Madame Eve NARCY et Monsieur Nicolas PONCET, Registre de Vallorcine [8 et 9] du 26 octobre 2019

. Propriétaires des parcelles B 1518, 1520 et 1521, souhaitent que celles-ci ainsi que la parcelle B 1519, soient reclassées en zone Ub et non en zone Ubst, classement qui « *ne fait pas de sens* » à leurs yeux.

Font état d'un permis de construire, accordé il y a 12 ans.

. Propriétaires des parcelles B 2413, 2052 et 2053, demandent que celles-ci restent classées en zone constructible afin d'établir des maisons pour leurs deux enfants.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. NON.

C'est là tout l'intérêt des zones de stationnement : répondre à une problématique.

Peut-être Ue et ER ?

. NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

. Le classement en zone Ubst me semble logique compte tenu des difficultés rencontrées pour le stationnement sur ce secteur.

Il conviendra cependant de prendre connaissance de la DOC (déclaration d'ouverture du chantier) qui a dû être en son temps déposée en Mairie afin de vérifier la validité du permis de construire.

. L'enveloppe urbaine est définie, d'après les textes légaux et réglementaires, au plus près des habitations, en incluant généralement un espace de recul autour des bâtiments, nécessaires à la circulation, au fonctionnement, voire à d'éventuelles extensions si le Règlement de la zone le prévoit.

Cette enveloppe ne correspond pas systématiquement aux limites de parcelles cadastrales.

Sur ce secteur, les limites de zones constructibles répondent à ces exigences.

Étendre les zones Ub ou Uv en amont correspondrait à une extension sur des zones N.

La demande ne me semble pas pouvoir être prise en compte.

Cependant, la délimitation entre les zones Uv et Ub du secteur du Couteray pourrait être modifiée.

Les zones Uv (Rapport de présentation page 147) correspondent à des hameaux anciens, sa délimitation tient compte de la nature et de l'ancienneté des bâtiments.

Il serait envisageable, pour cette raison, d'intégrer dans cette zone les parties de parcelles B 2412 et 2413 en zone Ub au projet de PLU.

7.2.9. Madame et Monsieur Justine et Jean ROBELLO, Registre de Vallorcine [8 bis et 28] des 26 octobre et 18 novembre 2019

. S'associent à la démarche ci-dessus de Madame Eve NARCY et Monsieur Nicolas PONCET et demandent le classement en zone UB de la parcelle B 1519.

. Souhaitent conserver la constructibilité de la parcelle B 2124 pour envisager une extension d'un bâtiment existant.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. NON.

C'est là tout l'intérêt des zones de stationnement : répondre à une problématique.

Peut-être Ue et ER ?

. NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

. Le classement en zone Ubst me semble logique compte tenu des difficultés rencontrées pour le stationnement sur ce secteur.

. Le classement en zone Ub de la parcelle B 2124 me semble irrecevable, il s'agirait d'une extension manifeste de l'enveloppe urbaine en contradiction avec les textes.

7.2.10. Madame et Monsieur Grischa KRAVTCHENKO, Registre de Vallorcine [10 et 10 bis] du 26 octobre 2019

Demandent que la parcelle A 1507 ainsi que l'intégralité de la parcelle A1498 soient reclassées en zone constructible.

Estiment que celles-ci font partie intégrante de l'unité foncière sur laquelle ils ont des projets d'aménagement en cours.

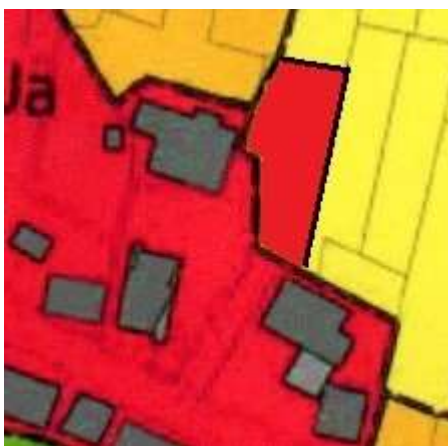
Réponse de la commune et de la CCVMB

OK. Délimiter la zone comme définie dans le permis de construire en cours de validité.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le classement en AU de ces parcelles ne me semble pas illogique, cependant il faut tenir compte de la réalité du terrain et des permis en cours s'ils sont encore valables et si une DOC a été déposée en Mairie.

Je propose de modifier la limite de la zone constructible, pour y intégrer la parcelle A 1507, qui fait partie intégrante de l'ensemble touristique de Madame et Monsieur Grischa KRAVTCHENKO et son prolongement sur la parcelle A1498, comme indiqué sur le plan ci-dessous.

**7.2.11. Monsieur Guy ANCEY**, Registre de Vallorcine [12] du 5 novembre 2019

- . Demande que le chemin rural du Crôt au Plan soit indiqué sur les plans.
- . Demande que ses parcelles A 3258,3259, 3260 et 3261 soient classées en zone Ub et non en zone Uat pour un projet de chalet individuel.
- . S'interroge sur le fait que le PLU ait été instruit avant le PPR.
- . Conteste la constructibilité des parcelles A 935 et 936.
- . S'élève contre la suppression du parking du Buet.
- . S'étonne de la constructibilité des parcelles A 4625,4626, 4636 et 7933 et de l'inconstructibilité des parcelles A 4580, 4742 et 4820.
- . Demande un emplacement réservé sur la parcelle A 4849 afin d'assurer l'accès vers la zone AU.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. OK.

. Pourquoi pas : demander avis de l'architecte conseil de la CCVMB.

. La révision du PLU a été lancée le 13 avril 2015 ; la révision du PPR nous a été annoncée à travers un courrier du directeur départemental des territoires reçu en Mairie le 16 janvier 2015.

Par conséquent, ces deux révisions devaient avancer concomitamment, mais les deux procédures ont vu leurs délais être impactés par des études parallèles (Bassin versant de l'Eau Noire réalisée par le SM3A) et des aléas météorologiques qui ont reporté de nombreuses réunions (hiver 2017-2018).

. Vérifier PPR et topographie.

. Il est dit dans l'OAP :

- Les logements devront intégrer 50 % de leurs stationnements en sous-sol ;

- Les stationnements à destination des randonneurs devront être préservés en quantité suffisante.

Ce sujet mérite peut-être d'être précisé et/ou approfondi avec les acteurs locaux.

Remplacer « *randonneurs* » par « *population touristique* ».

. NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

. Les emplacements réservés sont créés pour de l'intérêt général et collectif, pas pour des intérêts privés.

Avis du Commissaire-enquêteur

. *Il sera nécessaire d'indiquer le chemin mentionné sur les différents documents du PLU.*

. *L'OAP projeté sur le second secteur du Centre-village a pour objectif de proposer une opération mixte comportant des logements collectifs ainsi qu'une surface commerciale.*

La parcelle A 3261 fait à juste titre partie de cette OAP.

Pour les trois autres parcelles, elles pourraient effectivement être reclassées en zone UB, comme le reste de la zone UV au Nord de l'OAP.

Cette option reste à étudier.

. *Que le PPR soit instruit après le PLU ne me semble pas un problème dans la mesure où le projet finalisé a été pris en compte dans le projet de PLU. Ce point est souligné par l'AIRAP (Association pour l'information sur les risques d'avalanches urbaines et leur prévention), dans les observations D, E, F et J du Registre dématérialisé, elle s'en félicite et signale l'implication de la municipalité sur cette question.*

. *Concernant les deux parcelles mentionnées sur La Villaz, à mon avis, le classement de celles-ci en zone Ub correspondrait à de l'étalement urbain.*

. *Sur le Buet, l'OAP n°2 précise au chapitre « condition d'ouverture à l'urbanisation » les « besoins en matière de stationnement ».*

. *Pour la zone AU, les parcelles A 4625, 4626, 4636 et 7933 peuvent être considérées comme une « dent creuse » bordée d'unités foncières bâties en limite séparative sur trois côtés, ce qui n'est pas le cas des parcelles A 4580, 4742 et 4820.*

À mon avis le classement est justifié.

. Un ER sur la parcelle A 4849 afin d'assurer l'accès vers la zone AU ne se justifie pas, il est aisé d'assurer un accès par les parcelles A 4580, 4742 et 4820.

7.2.12. Madame Isabelle ANCEY, Registre de Vallorcine [13] du 5 novembre 2019

Propriétaire de la parcelle A 4492, S'étonne du classement de sa parcelle et demande que soit réétudiée la limite de la zone Ap.

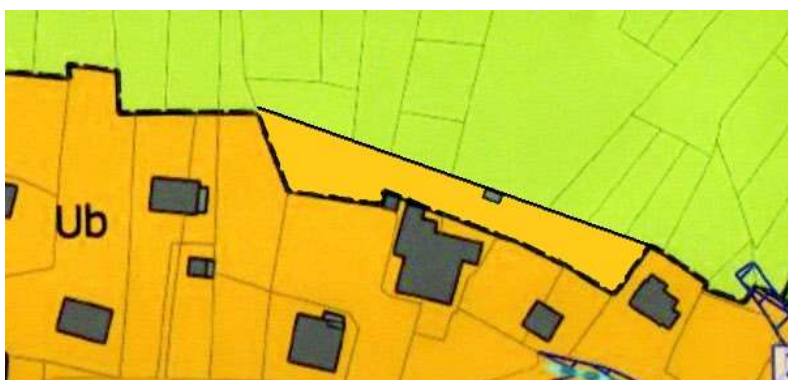
Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

Avis du Commissaire-enquêteur (§ 7.1.8 et 7.1.9)

Je m'étonne du tracé de cette limite qui fait un décrochement et passe au raz de la maison de Madame Isabelle ANCEY.

J'estime qu'il serait nécessaire de revoir le zonage de cette zone comme indiqué sur le plan ci-dessous.



7.2.13. Madame Sandrine ANULLIERO, Registre de Vallorcine [14] du 5 novembre 2019

. Conteste le Règlement de la zone Ub qui prévoit l'obligation des constructions de type intermédiaire.

Insiste sur la difficulté d'application d'un tel règlement pour les terrains de petite superficie, au relief accidenté, pour les personnes à revenu modeste...

. Estime que le PLU ne tient pas compte du futur PPR.

. Souhaite la réhabilitation des bâtiments communaux qui s'y prêtent.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. Nous proposons d'obliger l'habitat intermédiaire sous certaines conditions seulement (surface d'emprise au sol, surface plancher, etc.) et travaillerons en ce sens avec le bureau d'étude.

. La révision du PLU a été lancée le 13 avril 2015 ; la révision du PPR nous a été annoncée à travers un courrier du directeur départemental des territoires reçu en Mairie le 16 janvier 2015.

Par conséquent, ces deux révisions devaient avancer concomitamment, mais les deux procédures ont vu leurs délais être impactés par des études parallèles (Bassin versant de l'Eau Noire réalisée par le SM3A) et des aléas météorologiques qui ont reporté de nombreuses réunions (hiver 2017-2018).

Avis du Commissaire-enquêteur

. Je suis tout à fait d'accord sur le fait que le Règlement de la zone Ub doit être adapté pour tenir compte des particularités de certains types de parcelles constructibles.

. Que le PPR soit instruit après le PLU ne me semble pas un problème dans la mesure où le projet finalisé a été pris en compte dans le projet de PLU.

Ce point est souligné par l'AIRAP (Association pour l'information sur les risques d'avalanches urbaines et leur prévention), dans les observations D, E, F et J du Registre dématérialisé, elle s'en félicite et signale l'implication de la municipalité sur cette question.

. Il est prévu que certains bâtiments publics soient réhabilités afin de produire des logements abordables, notamment pour les saisonniers.

7.2.14. Mesdames Delphine et Olivia DUNAND, Messieurs François-Jérôme et Guillaume DUNANT, Registre de Vallorcine [15] du 7 novembre 2019

Propriétaires de la parcelle A 760, demandent que celle-ci conserve le même zonage que sur le PLU actuel pour une extension modeste du bâtiment en place.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK pour partie haute comme demandé.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le zonage de ce secteur pose problème et je ne vois aucune justification à intégrer à la zone Ap des jardins d'agrément qui ne seront jamais exploités.

Je propose de rectifier ce zonage, en tenant compte des réalités du terrain, pour intégrer à la zone Uv ces terrains de petites surfaces, non exploités, à proximité des maisons, comme indiqué sur le plan ci-dessous.



7.2.15. Monsieur Philippe FOLLIGUET, Registre de Vallorcine [16] du 7 novembre 2019

Propriétaire de la parcelle A 1661, demande son classement en zone constructible.

Regrette le zonage qui coupe la parcelle A 4713, ce qui empêche la construction d'un garage.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

En ce qui concerne la parcelle A 1661, celle-ci ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine et ne constitue pas une dent creuse.

Par contre, il est certain que la limite entre les zone Uv et AU passe au raz de son bâti et il serait nécessaire de la reculer.

7.2.16. Madame Marion GUITTENY et Monsieur Yuri SCHRANZ, Registre de Vallorcine [17] du 9 novembre 2019

Ayant pour projet l'acquisition d'un chalet sans voie d'accès pour les véhicules, souhaitent que la zone Ubst1, « secteur de stationnement obligatoirement enterré ou semi-enterré » du lieu-dit Chanté, soit prolongé sur les parcelles B 1205 et 1200.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

ATTENTION : PPR.

Avis du Commissaire-enquêteur

La détermination des zones de stationnement est une initiative particulièrement judicieuse dans ce projet de PLU, compte tenu de la structure urbaine de la commune, de son enneigement et des risques d'avalanches.

Le prolongement de la zone en question comme proposé par Madame Marion GUITTENY et Monsieur Yuri SCHRANZ, serait une excellente initiative.

7.2.17. Madame et Monsieur J.-C. CHAMEL, Registre de Vallorcine [18] du 9 novembre 2019

Constatent que le zonage de la zone Ub de leurs parcelles au Sisera y ampute une partie de leur jardin d'agrément.

Demandent que soit réintroduit en zone Ub la partie aménagée de leur terrain.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK pour intégrer le mazot et dans le respect de l'égalité de traitement pour Tous.

Avis du Commissaire-enquêteur

La limite de zonage passe au raz des bâtiments existants, il me semble nécessaire de la reculer significativement.

7.2.18. Monsieur Nicolas ANCEY, Registre de Vallorcine [19] du 9 novembre 2019

Remet en question les choix du PLU concernant notamment le développement du secteur du Buet et la réduction des zones constructibles.

Résident au Buet, parcelle B 764, il s'inquiète de la hauteur des constructions projetées par l'OAP n°2 par rapport à la hauteur de son bâtiment actuel.

Conteste la suppression du parking.

Demande qu'il soit possible de transformer des locaux existants en habitations.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. Lors de la révision du PLU, les lois nationales sont à appliquer ; en ce sens, les lois Grenelle II de 2010 et ALUR de 2014 n'acceptent plus l'extension des hameaux et imposent une densification du bâti.

Aussi, la loi oblige la commune à débattre le PADD en conseil municipal a minima 2 mois avant l'arrêt du PLU (CCVCMB : la compétence PLU étant à cette date encore de compétence communale) ; nous avons débattu de ce document plus de 2 années avant l'arrêt du PLU, et seulement deux remarques ont été formulées, dont aucune n'évoquait cette problématique.

Nous avons donc avancé dans le sens du PADD, et principalement dans le respect des lois en vigueur.

. OK Côté aval de la route du Montet.

Non sur zone parking.

. Il est dit dans l'OAP :

- Les logements devront intégrer 50 % de leurs stationnements en sous-sol ;
- Les stationnements à destination des randonneurs devront être préservés en quantité suffisante.

Ce sujet mérite peut-être d'être précisé et/ou approfondie avec les acteurs locaux.

Remplacer « *randonneurs* » par « *population touristique* ».

. NON.

Incohérent avec le projet du PLU sur les pôles gare.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le projet de l'OAP du Plane du Buet répond à un besoin de développement de la commune sur ce secteur en entrée de village.

Il serait nécessaire d'étudier plus précisément les hauteurs des bâtiments prévus pour ne pas pénaliser ceux déjà présents sur le site.

L'élaboration d'un PLU doit répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires en vigueur et à la nécessité d'éviter le mitage des territoires et l'artificialisation des terrains, ce qui entraîne une réduction des zones constructibles.

Le PLU présenté répond à ces exigences mais il est évident que cela peut entraver les projets individuels.

Sur le Buet, l'OAP n°2 précise les « besoins en matière de stationnement », au chapitre « condition d'ouverture à l'urbanisation ».

La question du changement d'affectation ne pourrait être étudiée qu'en précisant de quel bâtiment il s'agit.

7.2.19. Madame Marie-Françoise DESNOUS, Registre de Vallorcine [20] du 9 novembre 2019

Demande que les documents du PLU fassent bien état de l'ensemble des servitudes de passage dans les secteurs de La Combe, des Sauget et du Chanté.

Souhaite que l'OAP soit complétée en ce sens.

Réponse de la commune et de la CCVMB

À affiner.

Aussi, sur les tracés fond.

Avis du Commissaire-enquêteur

Demande tout à fait légitime qu'il convient de prendre en compte

7.2.20. Madame Josette BERGERAND, Registre de Vallorcine [21] du 9 novembre 2019

Propriétaire des parcelles A 2735, 2734, 2736, 2731 et 2732, regrette que ce secteur, anciennement classé AU et en réserve depuis plus de 30 ans, soit maintenant en zone Ap.

Demande qu'au moins les parcelles A 2734 et 2735 restent constructibles pour un projet communal.

Propose que le chemin vers la rivière, utilisé par les piétons, les skieurs et les vaches vers la ferme auberge, soit inclus dans les servitudes pour liaisons douces.

Réponse de la commune et de la CCVMB à ces observations :

. NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

. Ce chemin n'existe pas d'un point de vue historique, mais est réellement utilisé.

Il faut donc l'aval des propriétaires et de l'AFP. OK.

Avis du Commissaire-enquêteur

Je comprends tout à fait la situation et la perte que représente ce nouveau zonage.

Cependant, le classement en Ap n'est pas illégitime, car les prairies sont exploitées.

Il ne me semble pas possible d'accéder à la demande de classement en Ue, cela représenterait une extension de l'enveloppe urbaine sur des terrains agricoles.

L'indication du chemin dans l'OAP thématique serait justifiée dans la mesure où cela acterait un état de fait.

7.2.21. Mesdames Cécile ANCEY, Nicole BERGUERAND-GAILLARDOT et Monsieur Pascal BERGUERAND, Registre de Vallorcine [22 et 23] du 9 novembre 2019

S'opposent à l'ER 5, envisagé pour le désenclavement du hameau du Chanté, pour des raisons pratiques, techniques et d'utilité publique.

Réponse de la commune et de la CCVMB à ces observations :

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

J'ai du mal à comprendre le tracé de cet ER et même son utilité.

Je pense qu'il serait judicieux de le retirer.

Si un projet devait par la suite être envisagé, lors d'une révision ou d'une modification du PLU, une concertation avec les ayants droit serait indispensable.

7.2.22. Madame Marie-Anne CHAMEL Registre de Vallorcine [24 et 43] des 9 et 18 novembre 2019

Demande le classement de ses parcelles B 238, 239 et 240 en zone constructible.

Le classement actuel en Ap « bloquant » ses projets et l'avenir de son commerce.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

Je comprends bien la situation, mais dans la logique des textes, cette demande n'est pas recevable, il s'agit d'une extension de l'enveloppe urbaine.

7.2.23. Madame Christiane DUNAND Registre de Vallorcine [25] du 18 novembre 2019

Conteste l'ER 2 et estime possible d'établir un tracé alternatif plus judicieux

Réponse de la commune et de la CCVMB
OK

Avis du Commissaire-enquêteur

*Établir une continuité de la route des Biolles afin de désenclaver les chalets concernés, me semble être une bonne idée dans la mesure où la zone en amont, qui était en zone AU, au PLU actuel, a été reclassée en Ap.
Le tracé de cet ER doit être revu avec les ayants droit.*

7.2.24. Madame Gudule WYSER et Monsieur Éric BARDE Registre de Vallorcine [26] du 18 novembre 2019

Habitants du hameau de La Poya, demandent qu'il soit « viabilisé » et que les bâtiments ne soient pas repérés comme patrimoniaux, pour éviter les contraintes qui en découlent, décrites dans le Règlement.

Réponse de la commune et de la CCVMB
OK pour alléger le document.
Le développement de ce hameau n'est pas une volonté de la commune.

Avis du Commissaire-enquêteur

*Le hameau de La Poya est incontestablement composé de bâtiments à valeur patrimoniale.
Il ne me semble pas que développement de La Poya soit une priorité, même à long terme.*

7.2.25. Pétition de Mesdames Dominique et Marjolaine ANCEY, Simone CLARET, Chantal DUNAND, Edouard FOURNIER, Pierre MERAND et Régine VOUILLOZ et Messieurs GONNELLI, Daniel LOSSET et VONDERWEIDT et la Famille DUNAND Registre de Vallorcine [27], du 18 novembre 2019

Contestent l'ER 21, aucun des propriétaires concernés n'est en accord avec ce projet.

Réponse de la commune et de la CCVMB
Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

Compte tenu des réalités du terrain, l'utilité de cet ER ne me semble pas évidente et sa suppression devrait pouvoir être envisagée.

7.2.26. Madame Bernadette BERGUERAND Registre de Vallorcine [29] du 18 novembre 2019

Demande que la parcelle B 2480 dans sa totalité, soit intégrée en zone UB ainsi que la partie « *la plus large* » de la parcelle B 1279.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

J'estime que ces parcelles devraient rester inconstructibles au regard des textes légaux et réglementaires en vigueur.

L'extension de ce secteur constituerait un étalement urbain.

7.2.27. Monsieur Bruno BOUSSACOL Registre de Vallorcine [30] du 18 novembre 2019

Estime que les parcelles A 121, 4512, 4718 et 4719 ne devraient pas être classées en zone constructible, notamment du fait de l'insuffisance en eau potable.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

Avis concordant avec celui de la CDPENAF.

Avis du Commissaire-enquêteur

J'estime que ces parcelles constituent des dents creuses et pourraient rester en zone urbaine, si les contraintes concernant, l'eau potable, Natura 2000 et l'assainissement des eaux usées, peuvent être levées.

7.2.28. Madame Patricia BERGUERAND Registre de Vallorcine [31] du 18 novembre 2019

Demande si le désenclavement de sa parcelle A 2502 pourrait être envisageable.

Réponse de la commune et de la CCVMB à ces observations :

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

J'ai du mal à comprendre le tracé de l'ER présenté sur ce secteur et même son utilité.

Je pense qu'il serait judicieux de le retirer.

Si un projet devait par la suite être envisagé pour désenclaver les parcelles du hameau des Biolles, une concertation avec les ayants droit serait indispensable.

7.2.29. Madame Joëlle CASERIO Registre de Vallorcine [32] du 18 novembre 2019

Demande le classement des parcelles B 227, 225, 230 et 4729 en zone urbaine pour un projet de construction.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

J'estime que ces parcelles devraient rester inconstructibles au regard des textes légaux et réglementaires en vigueur.

L'extension de ce secteur constituerait un étalement urbain.

7.2.30. ANONYME Registre de Vallorcine [33] du 18 novembre 2019

. Fait remarquer que le cheminement vers le Chanté-d'en-Bas et celui vers le Crôt ne sont pas indiqués dans les documents du PLU.

. Estime qu'il faudrait prolonger l'ER le long de la RD 1506 jusqu'au carrefour du Couteray.

. Recommande de faire figurer les accès agricoles sur le Règlement graphique.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. OK.

. OK jusqu'au chemin « oublié » en bas du Chanté.

. OK.

À définir avec l'AFP.

Charge aux agriculteurs d'en définir les emplacements et largeurs.

ATTENTION : risque d'être rendu contraignant en zone U.

Avis du Commissaire-enquêteur

. Il sera nécessaire d'indiquer le chemin mentionné sur les différents documents du PLU.

. L'ER sur la RD 1506 devrait être redéfini.

. *En ce qui concerne les accès agricoles, ils étaient indiqués dans le PLU actuel, il serait utile de les maintenir pour le futur PLU.*

7.2.31. Madame Silke KUCZERA et Monsieur Yves BARBEY Registre de Vallorcine [34] du 18 novembre 2019

. Sont satisfaits de constater que l'ER 2 est maintenu et demandent sa mise en œuvre.

. Estime que les chemins piétonniers entre les parcelles A 4697 et A 4618 et depuis les parcelles A 2455, 2456 et 4618, vers la route départementales, n'existent pas « *en pratique* ».

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Cela va à l'encontre du projet politique du PLU.

Il manque un passage le long du « *Nant de Lô* » rive gauche en contrebas du pont du Nant.

Avis du Commissaire-enquêteur

Les chemins ancestraux font partie intégrante de l'histoire de la vallée et il me semble indispensable de les maintenir.

7.2.32. Madame Raymonde PICCATO Registre de Vallorcine [35] du 18 novembre 2019

. Conteste la suppression de zones constructibles et estime que cela est préjudiciable au développement de la commune ?

Notamment la zone des Lierre « *au centre du village* » qui pourrait être constructible.

. Pense qu'il serait judicieux de défricher la forêt pour libérer les terrains de la vallée.

Réponse de la commune et de la CCVMB

. NON.

ATTENTION au PPR.

Peut-être inscrire Nals sur ce tènement ?

. Lors de la révision du PLU, les lois nationales sont à appliquer ; en ce sens, les lois Grenelle II de 2010 et ALUR de 2014 n'acceptent plus l'extension des hameaux et imposent une densification du bâti.

Aussi, la loi oblige la commune à débattre le PADD en conseil municipal a minima 2 mois avant l'arrêt du PLU (CCVCMB : la compétence PLU étant à cette date encore de compétence communale) ; nous avons débattu de ce document plus de 2 années avant l'arrêt du PLU, et seulement deux remarques ont été formulées, dont aucune n'évoquait cette problématique.

Nous avons donc avancé dans le sens du PADD, et principalement dans le respect des lois en vigueur.

Avis du Commissaire-enquêteur

Le PLU doit répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires en vigueur.

La création de logements ne dépend pas uniquement de l'étalement des zones urbaines mais de la densification de celles-ci.

De plus, l'existence d'une zone AU et son maintien, donnera une possibilité à plus long terme pour aider à maintenir une offre accessible aux vallorcins.

Vallorcine à l'inverse de beaucoup de communes touristiques de montagne, proches, garde un pourcentage de résidences principales bien au-dessus de la moyenne.

La zone des Lierres, compte tenu du projet envisagé ne me semble pas devoir être maintenue en zone urbaine.

Le défrichement doit en effet se poursuivre, tout en sachant qu'il ne libérera pas de terrains à bâtir en compensation.

7.2.33. Monsieur Thierry GARBY Registre de Vallorcine [36] du 18 novembre 2019

Estime que le chemin piétonnier passant par la parcelle A 4618 ne se justifie pas, n'étant pas pratiqué et du fait que le mur du parking de l'Auberge des Cimes empêche son « départ ».

Souhaiterait sa suppression.

Demande les compensations à la réalisation de l'ER 2.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Cela va à l'encontre du projet politique du PLU.

Il manque un passage le long du « Nant de Lô » rive gauche en contrebas du pont du Nant.

Avis du Commissaire-enquêteur

Les chemins ancestraux font partie intégrante de l'histoire de la vallée et il me semble indispensable de les maintenir.

En ce qui concerne les « compensations » : un ER n'est pas une expropriation et sa mise en œuvre ne peut se faire qu'après concertation avec les ayants droit.

7.2.34. Madame Marie DELOBELLE et Monsieur Jonathan DUVAL
Registre de Vallorcine [37] du 18 novembre 2019

Note que sur leur parcelle classée en zone Ub, il n'y a pas « d'obligation de créer deux logements ».

Avis du Commissaire-enquêteur

C'est une erreur de compréhension du Règlement de la zone Ub qui prévoit au contraire que les constructions doivent être de type intermédiaire de deux logements minimum.

Ce Règlement doit être adapté pour tenir compte des spécificités de certains terrains.

Dans son mémoire en réponse, la commune et la CCVMB se proposent « d'obliger l'habitat intermédiaire sous certaines conditions seulement (surface d'emprise au sol, surface plancher, etc.) » et indiquent qu'ils « travailleront en ce sens avec le bureau d'étude ».

7.2.35. Monsieur Patrick ANCEY Registre de Vallorcine [38 et 39] du 18 novembre 2019

- . Agriculteur, demande que soit reclassé en A ou Uv l'ancien secteur Nta au Crôt pour y construire deux Mazots.
- . Demande que soient autorisés les abris provisoires en zone Ap.
- . Demande « *l'agrandissement de la zone A en amont du chemin rural du Crôt à l'église* ».
- . Demande l'agrandissement du projet de chèvrerie du Buet « *en y adjoignant plus à l'est (...) une petite zone Uat* ».
- . Demande que l'aménagement du refuge de Lioraz, prévoit « *une formule avec consommation des produits de l'alpage* ».
- . S'interroge sur la limitation des zones Uv sur Les Biolles, Le Mollard, Le Nant alors que des « *parcelles sont favorisées* » à La Villaz et au Siseray.
- . Estime nécessaire de repousser toute décision sur « *le projet de construction sur le parking du Buet* ».

Réponse de la commune et de la CCVMB

. NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

. OK, charge à l'AFP d'en assurer le suivi et les demandes (autorisation X mois/an).

. Pourquoi pas ?

Voir avec l'agriculteur concerné, mais il faut préserver les pourtours de l'Église et limiter cette extension au minimum.

ATTENTION au PPR !

. NON.

Le PLU n'est pas orienté pour urbaniser des terres agricoles vierges de toute construction environnante.

. Préciser dans STECAL si nécessaire, mais semble hors contexte du PLU.

. Les Biolles, Le Mollard, Le Nant : le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

La Villaz : enlever la partie droite de la zone supérieure Uv ; se limiter au bâti existant.

Siseray : le découpage est au plus près dans les hameaux.

Il n'y a aucune favoritisation dans quoi que ce soit.

. Ce sujet mérite peut-être d'être précisé et/ou approfondie avec les acteurs locaux.

Avis du Commissaire-enquêteur

. La création d'une zone A ou Uv en amont du Crôt ne me semble pas cohérent avec la réalité du terrain.

. Créer des abris provisoires sur les zones Ap et les alpages pour la protection contre les loups est certainement nécessaire, mais il faut prendre garde à ce que le provisoire ne se pérennise.

Il sera nécessaire de mettre en place des procédures fiables pour assurer une vigilance quant à la gestion de ces abris.

. Je trouve que la zone A est bien étendue j'ai du mal à comprendre la nécessité de son extension en amont du chemin rural du Crôt à l'église .

. En ce qui concerne la chèvrerie du Buet, je ne suis pas favorable à une extension avec une zone Uat.

De plus, je ne comprends pas qu'elle fasse l'objet de l'ER 9, s'agit-il bien d'une servitude d'utilité publique ?

Dans son mémoire en réponse, la commune et la CCVMB proposent de supprimer cet ER mais sans renoncer au projet d'implantation d'une chèvrerie.

. Rien n'empêche une évolution du projet concernant le refuge de Loriaz.

. J'ai fait part de mes observations concernant les limites des zones Uv sur Les Biolles, Le Mollard, Le Nant, La Villaz et Siseray, en demandant pour certaines une modification.

Concernant l'OAP du Buet, il ne s'agit pas d'une expropriation, la réalisation ne pourra se faire qu'en concertation avec les ayants droit et les éventuels aménageurs en tenant compte des perspectives à moyen et à long terme.

7.2.36. Monsieur Daniel LOSSE Registre de Vallorcine [40] du 18 novembre 2019

Conteste l'ER 21 présenté sur Le Mollard et propose un accès par le haut du Hameau.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK, voir dans une concertation de la population et modification future du PLU. Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

Avis du Commissaire-enquêteur

J'ai du mal à évaluer la réalité du besoin ayant prévalu à la présentation de cet ER.

La proposition « par le haut » doit être étudié, actuellement, certaines livraisons s'effectuent par ce passage.

7.2.37. Mesdames Éliette, Marielle et Sylvaine BOZON Registre de Vallorcine [41] du 18 novembre 2019

Demandent que soit réétudié le classement de leurs parcelles, B 335 et 761 et A 3481, afin qu'elles puissent être classées ou reclassées en zone constructible pour des projets de maisons d'habitation.

Réponse de la commune et de la CCVMB

B 335 et A 3481 : NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

B 761 : à voir selon cohérence du document sur le territoire.

Avis du Commissaire-enquêteur

*Toutes ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine.
Cependant, concernant la parcelle B 761, il pourrait être opportun d'étendre l'AOP du Buet sur cette parcelle ainsi que sur la B 760.*

7.2.38. ANONYME Registre de Vallorcine [42] du 18 novembre 2019

- . Souligne que le travail fourni « *par les élus de Vallorcine* » est à signaler et que Chamonix aurait intérêt à prendre exemple sur « *la vision à long terme* » dont ils ont fait preuve.
- . Signale qu'il manque des sentiers sur l'OAP thématique ainsi que des pistes de ski de fond.
- . Estime que les parcelles acquises par la commune ne devraient pas être en zone Uy.
- . Propose que les chéneaux en cuivre soient acceptés sur le bâti remarquable.
- . Signale la même problématique pour l'église.
- . Indique une erreur sur le zonage du camping.
- . Regrette l'absence d'emplacement réservé aux camping-cars ainsi que pour les groupes de jeunes, notamment derrière l'église.
- . Aurait souhaité plus de zones Ux.
- . Aurait également souhaité un ER pour l'élargissement de la route du Mollaret.
- . Insiste sur la nécessité d'établir un inventaire complet du patrimoine culturel de la commune.
- . Estime que la zone de défrichement devrait concerner toutes les parcelles enfrichées de l'AFP.
- . Estime également que les alpages de Loriaz et de Balme pourraient être classés en Ap.
- . Alerte sur le fait que certaines parcelles constructibles sont en zone rouge du PPR.
- . Souhaite le maintien des accès agricoles sur le Règlement graphique ainsi que les accès forestiers.
- . Revoir les hauteurs pour les zone Ua.
- . S'interroge sur le Règlement de la zone Ub.
- . Regrette l'extension de la zone urbaine au Plan-de-l'Envers en direction du Lavenchay.
- . Regrette également l'extension de la zone agricole notamment sur Siseray.

. Propose de classer en zone A ou N les surfaces en zone constructible qui manifestement ne pourront pas être bâties : proches des cours d'eau, à pentes trop raides...

Réponse de la commune et de la CCVMB

. À affiner.

Aussi, sur les tracés fond.

. OK.

. Nous proposons d'accepter les chéneaux en cuivre, mais de conserver le reste.

Avis CCVCMB : dans un souci de préservation de l'architecture locale de la commune.

. OK avec presbytère et cimetière.

. Mettre sur plan l'emprise réelle du camping : OUI.

. OK, mais où (PPR, topographie, etc.), OK (*pour groupes de jeunes*), Nals ?

. OK, mais où (PPR, topographie, etc.).

Avis CCVCMB : cette demande doit faire l'objet d'étude complémentaire à l'échelle communautaire, la compétence « *développement économique et aménagement de zones d'activités économiques* » est de compétence communautaire depuis le 1er janvier 2017.

Cela pourra intervenir dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

(Pour la gare) Marquise et quai : OUI ; pour la gare, n'y a-t-il pas un risque de contraintes en cas de travaux à venir ?

Avis CCVCMB : élément patrimonial (article L151-19 du CU) sous réserve que cela ne vienne pas contraindre des projets de réhabilitation du bâtiment.

. OK.

. OK, pourquoi pas une OAP transversale, mais à faire dans une future modification (2020 ?).

CCVCMB : Il est à noter que la question du recensement et de la préservation du Patrimoine et du petit Patrimoine est un sujet prégnant à l'échelle communautaire et que la question des outils à mettre en œuvre fera l'objet d'un sujet commun dans les mois à venir (labellisation Pays d'Art et d'Histoire, ...).

. OK.

. OK.

À délimiter par le zonage de l'AFP.

. OK.

. OK Côté aval de la route du Montet.

Non sur zone parking.

. OK.

À définir avec l'AFP.

Charge aux agriculteurs d'en définir les emplacements et largeurs.

ATTENTION : risque d'être rendu contraignant en zone U.

. Nous proposons d'obliger l'habitat intermédiaire sous certaines conditions seulement (surface d'emprise au sol, surface plancher, etc.) et travaillerons en ce sens avec le bureau d'étude.

. OK (*réduction de la zone UB vers Le Lavancheray, en extension sur des terres agricoles*).

. OK (*ne pas étendre la zone A aux dépens des zones constructibles sur le Siseray*).

. OK.

Travail minutieux, qui nécessite de nombreuses visites de terrain.

ATTENTION : quel impact sur le CES pour les parcelles constructives concernées dans certains secteurs ?

Avis du Commissaire-enquêteur

Il est vraiment dommage que la personne ayant rédigé ce riche courrier et souhaitant rester anonyme pour des questions de politique locale, n'ait pas participé plus activement à la concertation.

Ses réflexions auraient été fort utiles à l'élaboration du projet, si simplement elles avaient été portées (même anonymement) sur le registre mis en place en Mairie pour cette concertation préalable.

Les réponses apportées par la commune et par la CCVCMB montrent à l'évidence que le projet mis à l'enquête évoluera pour prendre en compte, autant que faire se peut, les propositions, remarques et interpellations constructives émises par les citoyens.

Je pense que, compte tenu de la richesse patrimoniale de la commune il eut été utile de réaliser une seconde OAP thématique, « Petit patrimoine et bâti ancien ». Après avoir pris conseil auprès de professionnels couvreurs de l'Association ouvrière des Compagnons du devoir et du tour de France, je pense que la proposition de chéneaux en cuivre sur les bâtiments patrimoniaux est tout à fait recevable.

La Gare de Vallorcine, en activité depuis 1908, est certes un bâtiment historique, mais il faut prendre garde de ne pas la figer « dans son jus » car elle présente un potentiel d'aménagement non négligeable.

Pour les bâtiments patrimoniaux repérés, il est dommage qu'un ensemble emblématique de la vallée de l'Eau Noire ait été oublié : l'église Notre-Dame-de-l'Assomption, le presbytère, le cimetière et particulièrement la « tourne » de protection en pierres contre les avalanches.

Sur l'OAP du Buet, il serait nécessaire d'étudier plus précisément les hauteurs des bâtiments prévus pour ne pas pénaliser ceux déjà sur le site.

Pour les autres propositions, je suis en accord avec les avis de la commune et de la CCVCMB, qui montrent une volonté d'intégrer dans le projet les observations des citoyens, dans la mesure où elles sont compatibles avec les textes légaux et réglementaires ainsi qu'avec l'esprit qui a prévalu pour l'élaboration du projet de PLU.

7.2.39. Madame Thérèse PASTOR Registre de Vallorcine [44] du 18 novembre 2019

Demande que sa parcelle B 245 puisse être intégrée à la zone constructible du Buet.

Réponse de la commune et de la CCVMB

NON.

Extension de l'urbanisation.

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

Avis du Commissaire-enquêteur

Cette parcelle est située en extension de l'enveloppe urbaine, cette demande ne peut être prise en compte.

7.2.40. Monsieur Michel ZANNONI Registre de Vallorcine [45] du 18 novembre 2019

- . Concernant Loriaz, estime que l'alpage devrait être classé en Ap.
- . Estime également que le site pourrait retrouver une vocation agricole avec la vente de fromages sur place en faisant cohabiter « *deux mondes : le tourisme et l'agriculture* ».
- . Demande que les abris provisoires soient réalisables en alpages notamment pour protéger les troupeaux des loups.
- . S'oppose à l'implantation d'habitations au-dessus des garages.
- . Demande que les accès agricoles soient mentionnés sur le Règlement graphique.

Réponse de la commune et de la CCVMB

- . OK. À délimiter par le zonage de l'AFP.
- . Préciser dans STECAL si nécessaire, mais semble hors contexte du PLU.
- . OK, charge à l'AFP d'en assurer le suivi et les demandes (autorisation X mois/an).
- . OK.
- . À définir avec l'AFP.
- . Charge aux agriculteurs d'en définir les emplacements et largeurs.

Avis du Commissaire-enquêteur

Il y a parfois des conflits d'usage dans les alpages entre tourisme et agriculture. Un tel projet, intéressant à première vue, nécessite un travail de fond avec les personnes concernées et une étude sur la viabilité financière à moyen terme. Quant aux abris provisoires, le problème qu'ils posent est quand ils deviennent pérennes. Proposer à l'AFP de s'impliquer dans le suivi est judicieux. Effectivement, les accès agricoles doivent être indiqués, avec les contraintes qu'ils peuvent poser en zone urbaine notamment.

7.2.41. Monsieur Gérard BURNET Registre de Vallorcine [46] du 18 novembre 2019

En tant que Président de « *l'Association syndicale autorisée, d'amenée d'eau, du Couteray* », demande que l'article du Règlement « *Desserte des réseaux, eau potable* » soit modifié en ajoutant la phrase : « *lorsque le secteur sera desservi par le réseau public, la construction devra se raccorder exclusivement à ce réseau* ».

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

Avis du Commissaire-enquêteur

Cette modification ne devrait poser aucun problème.

7.2.42. Madame Isabelle PERRONNEAU BEULLIER Registre de Vallorcine
[47] observation orale du 19 et courriel du 20 novembre 2019

Demande que soit intégrée à la zone Uv, la partie constructible au PPR de la parcelle A 4688.

Réponse de la commune et de la CCVMB

OK.

Avis du Commissaire-enquêteur

Cette modification ne devrait poser aucun problème et n'empiète que peu sur la surface agricole.

7.3. REGISTRE DU SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE CHAMONIX-MONT-BLANC

Aucune contribution n'a été déposée sur le registre d'enquête publique disponible au siège de la Communauté de communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Jean-Louis PRESSE
Commissaire-enquêteur

AVIS MOTIVE SUR LE PLU

AVIS MOTIVE

La commune de Vallorcine, d'une superficie de 4457 hectares se situe au-delà de la ligne de partage des eaux Arve / Eau-Noire.

Son altitude varie entre 1100 et 3096 mètres.

Le village s'étend sur cinq kilomètres, entre 1100 et 1300 mètres, il est formé de plusieurs hameaux qui s'étalent le long du cours du torrent de l'Eau-Noire.

La population est en augmentation régulière depuis les années 1990 et s'établit à 418 en 2016.

Malgré un taux de chômage très faible, à 2,6% avec une activité économique locale très dynamique, on constate cependant un vieillissement de la population : +4% par rapport à la moyenne nationale.

Vallorcine et son territoire paysager et architectural exceptionnel, reste une commune attractive, qui se fixe un objectif à 10 ans de 130 habitants supplémentaires.

À la différence d'autres communes Vallorcine n'est pas un village « *dortoir* », 60% des actifs travaillent sur la commune (33,2 % pour l'ensemble de la Haute-Savoie).

Le tourisme, le bâtiment, l'agriculture sont les activités économiques essentielles.

Le parc de logement est composé de 73% de logements individuels.

55% de résidences secondaires et près de 40% des constructions datent d'avant 1949.

Vallorcine compte 1454 lits touristiques et un camping.

On compte sur la commune 53 500 nuitées en été et 58 500 en hiver, en hébergements professionnels et en hébergements dit « *diffus* ».

Vallorcine est actuellement couverte par un PLU, approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 janvier 2004 celui-ci a fait l'objet de cinq modifications et de trois révisions simplifiées.

La commune est traversée par un important réseau de sentiers de randonnées balisés, elle possède un domaine skiable pour débutants à La Poya et une liaison par télécabine avec le vaste domaine skiable du col de Balme.

Sa capacité actuelle de stationnement est de 548 places.

Le PADD présente

- des Orientations générales :
 - proposer un développement en adéquation avec le territoire ;
 - répondre aux besoins de la collectivité et de la population avec les équipements adéquats ;
 - garantir une maîtrise de l'urbanisation et le maintien du cadre de vie qualitatif de vallorcine ;
 - protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les continuités écologiques de la commune ;
- des Orientations sectorielles concernant : l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- des Objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Trois OAP sont définies :

- Densification du Centre-village – Habitat collectif et intermédiaire ;
- Développement du hameau du Buet – Habitat touristique ;
- OAP thématique : mode doux de déplacement au sein de la commune.

Le PLU classe :

- 63,83 ha en **zones urbaines**, soit **plus 19,77 ha** par rapport au PLU actuel ;
- 1,38 ha en **zones à urbaniser**, soit **moins 25,75 ha** par rapport au PLU actuel ;
- 98,88 ha en **zones agricoles**, soit **plus 98,88 ha**, car aucune zone A dans le PLU actuel ;
- 4280,35 ha en **zones naturelles**, soit **moins 92,46 ha** par rapport au PLU actuel ;

L'enquête publique unique s'est tenue du 18 octobre au 18 novembre 2019.

Au cours de celle-ci :

- 79 personnes ont été reçues lors de mes permanences ;
- 65 contributions écrites ont été déposées, souvent accompagnées de pièces jointes, plans, photographies...

Je conclus cette enquête, en l'état actuel des dossiers, de l'examen des avis et observations présentées ainsi que des informations reçues.

J'estime que :

- le Dossier d'enquête publique comprend les documents utiles à la compréhension du projet par le public. et contient un Résumé non technique synthétisant l'ensemble du projet ;
- le Rapport de présentation est bien construit et bien illustré, on y trouve aisément les informations souhaitées ;
- le PADD expose les grandes orientations retenues par la commune et traduit concrètement les objectifs émis par le Conseil municipal de Vallorcine, bien qu'il eût mérité une meilleure lisibilité ;
- le diagnostic et l'étude de l'environnement sont bien réalisés et l'incidence du PLU est rigoureusement analysé ;
- le projet prend en compte la « Trame verte et bleue », les zones humides et les espaces forestiers ;
- le projet limite l'étalement urbain et s'inscrit dans une logique de gestion économe des espaces au profit des espaces agricoles et naturels
La surface, des zones urbanisées et des zones à urbaniser du PLU, est en diminution de près de 6 hectares par rapport au PLU actuel ;
- le projet de PLU répond, aux besoins en logements des populations ;
- le zonage retenu pour l'habitat et le développement est cohérent avec les objectifs et les besoins de la commune ;
- un travail de repérage des bâtiments patrimoniaux a été réalisé ;
- l'objectif relatif au développement d'« itinéraires doux » se traduit dans une OAP thématique très bien documentée ;

- le projet favorise le maintien et l'implantation du commerce de proximité dans les pôles de développement, notamment sur les OAP ; ;
- la préservation, des espaces agricoles et des contraintes de production, a bien été prise en compte ;
- la justification du choix des OAP me semble tout à fait pertinente, elles répondent bien à la nécessité pour la commune de développer son attractivité touristique tout en pérennisant une population vallorcine indispensable à la vie de la commune.;
- la présence d'une zone AU, bien que modeste est tout à fait pertinente pour éviter à long terme le risque de voir périlcliter la vallée en la cantonnant à un rôle de village dortoir « *visité* » par les touristes.
Le projet de PLU en donne les moyens (cf. § 4) ;
- la création de zone exclusivement réservées au stationnement (Ubst et Uvst) est particulièrement judicieuse : la commune fait face à un enneigement abondant et de longue durée, à une affluence touristique et au fait que de nombreuses habitations n'aient pas d'accès routier ;
- les avis rendus par les Personnes publiques ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
- la concertation préalable a été conforme aux indications prises par le Conseil municipal ;
- les outils d'information sur la tenue de l'enquête publique unique ont été particulièrement diversifiés ;
- les avis d'enquête publique ont été largement diffusés ;
- les permanences et la mise à disposition des dossiers, ont été bien organisés et ont permis une consultation large et honnête ;
- le projet de PLU est en cohérence avec les documents supra-communaux de référence ;
- la disponibilité des élus et des collaborateurs de la Mairie a été réelle.

Je note cependant que :

- la présentation du PADD aurait pu être améliorée pour accroître sa compréhension ;
- les chiffres présentés dans le Diagnostic sont parfois anciens, notamment en ce qui concerne le logement ;
- le fond de carte indique les limites parcellaires mais ne mentionne pas le

- numéro correspondant à chaque parcelle, ce qui rend difficile le repérage sur les plans ;
- plusieurs bâtiments construits ou en construction ne sont pas indiqués sur le Plan ;
 - les voies ne sont pas représentées sur les cartes, ce qui complique fortement encore la lecture et la compréhension de celles-ci ;
 - le Résumé non technique ne concerne pas l'ensemble du Rapport, mais seulement l'Évaluation environnementale ;
 - quelques erreurs, concernant notamment les plans, le zonage et le règlement, ont été constatées ou signalées par les PPA et dans les observations ;
 - le **secteur Nals** est défini dans le cartouche comme zone pastorale, ce qui ne me semble pas judicieux.
Dans le Rapport de présentation, ce secteur est déterminé comme « *zone d'alpage dans lequel la pratique du ski et des loisirs est autorisée sous condition* ».
Or, il n'est pas évident d'indiquer comme zone pastorale ou zone d'alpage des terrains de montagne au-delà de 2500 mètres !
N'aurait-il pas été plus judicieux d'indiquer « **Nalp : Secteur d'alpage** » pour les secteurs concernés (comme par exemple sur le PLU de la commune de Sallanches) et « **Ns : Secteur naturel sensible** » pour les secteurs de haute montagne non utilisables comme alpages ;
 - le Règlement de la zone Ub est beaucoup trop strict,
Celle-ci est définie comme « *UB : habitat individuel* », or il est indiqué dans le Règlement écrit, § 2-2 qu'« *en ce qui concerne l'habitation, dont le logement, seul l'habitat intermédiaire est autorisé* ».
Indiquer alors que la zone en question est une zone d'habitat individuel peut induire en erreur, comme on peut le constater dans certaines observations portées sur le registre d'enquête.
Assouplir le Règlement de la zone et la définir comme « *UB : habitat individuel et intermédiaire* » serait judicieux ;
 - la création d'un emplacement réservé, servitude d'intérêt public, pour l'établissement d'une chèvrerie, ne me semble pas indispensable ;
 - des servitudes de ski nordique et pour liaisons piétonnes, ont été oubliées et d'autres sont imprécises ;
 - des bâtiments patrimoniaux et des « *petits patrimoines* » ne sont pas repérés ;
 - certaines parcelles ou parties de parcelles, mériteraient que leurs classements soient réétudiés ;

- plusieurs ER représentés sur le Règlement graphique sont fortement contestés et devraient être réétudiés, précisés, voire repositionnés, pour tenir compte des réalités de terrain et des besoins des riverains ;
- quelques parcelles ou parties de parcelles sont indiquées comme étant constructibles alors qu'elles se situent en zone rouge du PPRN ;
- les contraintes, concernant les bâtiments patrimoniaux et notamment l'obligation de chéneaux en bois, sont très contraignantes ;
- les limites de parcelles sont parfois définies très près du bâti existant ce qui peut se révéler être une entrave à la bonne gestion de celui-ci ;
- les limites entre les zones Ub et Uv semblent parfois artificielles ;
- l'OAP du Buet définit des bâtiments de grande hauteur en contradiction avec le bâti existant ;
- les accès agricoles ne sont pas mentionnés, comme dans le PLU actuel.

**Après étude, je donne un avis favorable
au projet de PLU de la commune de Vallorcine**

Je complète cet avis par **5 réserves** et **28 recommandations**.

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Ni les Réserves émises, ni les Recommandations proposées ne remettent en cause l'économie générale du projet de PLU, au contraire, elles renforcent les orientations générales du PADD.

Pour chaque Réserve et chaque Recommandation, j'indique les chapitres de mon Rapport (cf. § :) auxquels il convient de se référer, ceux-ci sont parfois accompagnés par des schémas complémentaires illustrant mon avis.

RESERVES

- Que les parcelles et les parties de parcelle classées en zones constructibles et situées en zone rouge au projet de PPRN soient reclassées en zone A ou N (cf. § : 1.3.2, 7.1.4, 7.2.38).
- Que l'OAP thématique « Modes doux de déplacement dans la commune » soit complétée en tenant compte des observations émises et des oublis constatées (cf. § 7.2.1, 7.2.11, 7.2.19, 7.2.20, 7.2.30, 7.2.31, 7.2.33, 7.2.38).

- Que soient reclassées en zones non constructibles les parcelles en extension de l'enveloppe urbaine et qui ne se situent pas en « *dent creuse* » sur les secteurs de « *La Villaz* », et « *Plan-de-l'Envers* » (cf. § 7.2.11 et 7.2.38).
- Revoir le zonage du hameau de Barberine pour tenir compte :
 - de l'emprise de la zone Natura 2000 ;
 - de l'impossibilité d'établir un assainissement non collectif sur un sol inapte à l'infiltration ;
 - des interrogations sur la ressource en eau potable ;
 - de la nécessité de contenir les limites de l'enveloppe urbaine (cf. § 5.1, 7.2.27).
- Que le règlement de la zone Ub soit modifié pour prendre notamment en compte les unités foncières de petites tailles et celles possédant déjà une construction (cf. § 1.3.2, 7.2.5, 7.2.13, 7.2.34, 7.2.38).

Commentaire du Commissaire-enquêteur

Compte tenu des réponses fournies par la Mairie de Vallorcine et la CCVCMB, ces réserves ne devraient pas poser de difficulté à être levées.

RECOMMANDATIONS

1. Préciser la nature des secteurs classés en Nals afin de différencier ceux en secteurs d'alpages d'avec ceux en secteurs naturels sensibles (cf. § : 1.3.2, 7.2.40).
2. Supprimer l'ER concernant l'implantation d'une chèvrerie (cf. § : 1.3.2).
3. Effectuer un repérage plus complet des bâtiments patrimoniaux et du « *petit bâti* » patrimonial (cf. § : 1.3.2, 7.1.1, 7.2.38).
4. Maintenir une zone AU correspondante aux objectifs à long terme pour la vitalité de la commune (cf. § 4, 5.1, 5.3, 5.5).
5. Autoriser les chéneaux en cuivre sur les bâtiments patrimoniaux (cf. § 7.1.2, 7.2.24, 7.2.38).
6. Envisager la suppression de l'ER 21 (7.1.3, 7.2.25, 7.2.36).
7. Revoir la limite entre les zones Uv et Ap sur La Mollard afin de l'éloigner du Bâti existant (cf. § 7.1.3).
8. Revoir la limite entre les zones Uv et Ap sur Le Lay-Nord afin de l'éloigner du bâti existant (cf. § 7.1.6).
9. Revoir le tracé de l'ER 2 (cf. § 7.1.8, 7.2.23, 7.2.28, 7.2.31).
10. Revoir la limite entre les zones Uv et Ub sur Le Couteray (cf. § 7.1.9).

11. Envisager la suppression de l'ER 5 (cf. § 7.2.1, 7.2.21).
12. Envisager le déplacement de l'ER 23 (cf. § 7.2.5).
13. Envisager la création d'une zone Ux sur La Combe (cf. § 7.2.6).
14. Revoir la limite entre les zones Ua et AU et les zone Ub et AU sur Le Plan (cf. § 7.2.10 et 7.2.17).
15. Envisager un déplacement de la limite des zones Ub et Uat sur Le Bette (cf. § 7.2.11).
16. Revoir la limite entre les zones Ub et Ap sur Les Biolles (cf. § 7.2.10).
17. Étudier le prolongement de la zone Ubst1 sur Chanté (cf. § 7.2.16).
18. Étudier plus précisément les hauteurs des bâtiments prévus sur le secteur du Buet pour ne pas pénaliser ceux déjà sur le site (cf. § 7.2.18, 7.2.38).
19. Envisager la prolongation de l'ER le long de la RD 1506 (cf. § 7.2.30).
20. Faire figurer les accès agricoles sur le Règlement graphique (cf. § 7.2.30, 7.2.38, 7.2.40).
21. Envisager de classer en zone Nsl (Naturelle pour activités de sports et de loisirs), au lieu de Ua sur Les Lierres, ER 19 (cf. § 7.2.32).
22. Envisager la possibilité d'abris provisoires en zones Ap et en zones d'alpages (cf. § 7.2.35, 7.2.40).
23. Étudier la limite des zones Uat et Ap sur Le Buet (cf. § 7.2.37).
24. Envisager le classement en zones constructibles des parcelle classées Uy appartenant à la commune (cf. § 7.2.38).
25. Mettre en conformité l'emprise du camping sur le Règlement graphique (cf. § 7.2.38).
26. Retirer des zones constructibles les secteurs inconstructibles de fait, comme par exemple la partie centrale de la zone Ub sur Le Crétet-sud (cf. § 7.2.38).
27. Compléter l'article du Règlement concernant la « *Desserte des réseaux, eau potable* » (cf. § 7.2.41).
28. Étudier la limite des zones Uv et A sur Siseray (cf. § 7.2.42).

Jean-Louis PRESSE
Commissaire-enquêteur

**AVIS MOTIVE SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USEES**

AVIS MOTIVE

La commune de Vallorcine, d'une superficie de 4457 hectares se situe au-delà de la ligne de partage des eaux : Arve / Eau-Noire.

Son altitude varie entre 1100 et 3096 mètres.

Le village s'étend sur cinq kilomètres, entre 1100 et 1300 mètres, il est formé de plusieurs hameaux qui s'étalent le long du cours du torrent de l'Eau-Noire.

La population est en augmentation régulière depuis les années 1990 et s'établit à 418 en 2016.

À la différence d'autres communes Vallorcine n'est pas un village « *dortoir* », 60% des actifs travaillent sur la commune (33,2 % pour l'ensemble de la Haute-Savoie).

Le tourisme, le bâtiment, l'agriculture, y sont des activités économiques essentielles.

Le parc de logements est composé de 73% de logements individuels.

55% de résidences secondaires et près de 40% des constructions datent d'avant 1949.

Vallorcine compte 1454 lits touristiques et un camping.

On compte sur la commune 53 500 nuitées en été et 58 500 en hiver, en hébergements professionnels et en hébergements dit « *diffus* ».

Actuellement, 76% des logements sont en assainissement collectif, avec environ 10 km de réseau existant, pour 364 abonnés.

Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Barberine, sur la commune. Cette station est de type boues activées d'une capacité de 1000 EH.

Elle ne reçoit que les effluents de vallorcine et le rejet s'effectue dans l'Eau Noire.

Le dossier présente la réglementation pour les zones d'assainissement collectif futures ;

- en attente de l'assainissement collectif ;
- quand le réseau d'assainissement collectif sera créé.

Il présente également la réglementation pour les zones en assainissement non collectif, notamment compte tenu des possibilités de rejet selon l'aptitude des milieux.

Le zonage d'assainissement de la commune de Vallorcine est mis à jour dans le cadre de la révision du PLU de la commune.

À l'issue de la mise en œuvre du projet, environ 101 abonnés demeureront en assainissement non collectif.

Deux hameaux, Le Betterand et Le Nant sont concernés par l'extension du zonage à court terme.

Le 26 septembre 2019, la MRAE a indiqué que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est tenue du 18 octobre au 18 novembre 2019.

Au cours de celle-ci :

- 79 personnes ont été reçues lors de mes permanences ;
- 65 contributions écrites ont été déposées, souvent accompagnées de pièces jointes, plans, photographies...

Deux contributions mentionnaient le zonage des eaux usées, pour demander la possibilité de raccordement au zonage collectif de deux secteurs très excentrés, La Poya et en extension sur Le Lay-Sud.

Je conclus cette enquête, en l'état actuel des dossiers, de l'examen des avis et observations présentées ainsi que des informations reçues.

Je constate que :

- le dossier est complet, bien documenté avec une cartographie détaillée, permettant aux usagers de se repérer et de bien comprendre la réglementation applicable pour chaque zone ;
- il est tenu compte, dans le projet, des obligations légales et réglementaires, notamment celles du Code de l'environnement ;
- l'enquête publique a été, sincère avec un grand souci d'informations vis-à-vis du public ;
- l'extension du réseau est très limitée compte tenu du fait que la presque totalité de la population se trouve déjà en assainissement collectif ;
- seulement deux contributions concernent en partie le zonage de l'assainissement des eaux usées.

Je note cependant :

- pour le hameau de Barberine, que des unités foncières non construites sont incluses en zone Uv, alors que les sols de ce secteur en ANC sont inaptes à l'infiltration et sans solution de rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- un manque de précision concernant les indications pour les secteurs de Vers-le-Chalet-des-Biolles et Chanté.

**Après étude, je donne un avis favorable
au projet de Zonage d'assainissement des eaux usées**

Je complète cet avis par **2 recommandations** :

- Que le projet soit complété pour disposer du zonage d'assainissement sur l'ensemble du document (cf. § 5.1).
- Que soit précisé, le cas échéant, l'absence de possibilité d'urbaniser dans le Règlement écrit ou à défaut, de reclasser les parcelles concernées (cf. § 5.1).

Jean-Louis PRESSE
Commissaire-enquêteur

ANNEXES

- Arrêté du 1er octobre 2019 de Monsieur le Président de la CCVCMB, relatif à la prescription de l'enquête publique (4 pages).
- Arrêté du 15 octobre 2019 de Monsieur le Président de la CCVCMB, relatif à la rectification d'une erreur matérielle (2 pages).
- État des contributions déposées sur le Registre dématérialisé (2 pages).
- Procès-verbal de synthèse des observations (7 pages) .
- Courrier en réponse au Procès-verbal de synthèse des observations (17 pages).

Jean-Louis PRESSE
Commissaire-enquêteur
43, rue Sommeiller
74000 ANNECY
06 72 95 22 44
jeanlouispresse@wanadoo.fr

à Annecy, le lundi 25 novembre 2019
Monsieur Éric FOURNIER
Président de la Communauté de communes
de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc
85, place du Triangle de l'amitié
74400 Chamonix Mont-Blanc

copie à Monsieur Jérémy VALLAS
Maire de la commune de Vallorcine
8, route des Confins du Valais
74660 VALLORCINE

Monsieur le Président,

L'Enquête publique unique N° E19000335/38, concernant le projet de Plan local d'urbanisme et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Vallorcine s'est terminée le lundi 18 novembre 2019 à 18 heures.

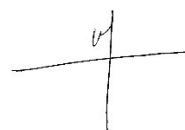
Conformément aux textes en vigueur, je vous transmets le Procès-verbal de synthèse des observations émises par les personnes ayant souhaité s'exprimer dans le cadre de cette enquête, ainsi que quelques questions qui relèvent de mes propres interrogations.

Notre réunion de travail programmée à 10 heures 30 ce jour, en Mairie de Vallorcine, nous permettra d'évoquer l'ensemble des points mentionnés dans ce document. Afin de me communiquer par écrit, en réponse, vos éventuels compléments d'informations, un délai de quinze jours est défini, à savoir jusqu'au lundi 9 décembre 2019.

Je vous remercie de me les faire parvenir, par courriel dès que possible, et au plus tard, par courrier pour cette date butoir, à l'adresse suivante où je réside actuellement :

Jean-Louis PRESSE
Commissaire-Enquêteur
Les Lardars
29, impasse de la Cascade
73310 CONJUX

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.



Jean-Louis PRESSE

Commissaire-enquêteur

Procès-verbal de synthèse des observations émises

Enquête publique du 18 octobre au 18 novembre 2019
PLU et zonage de l'assainissement des eaux usées de Vallorcine

--ooOoo--

Lors de cette enquête :

- 79 personnes ont été reçues par le Commissaire-enquêteur lors des permanences en Mairie de Vallorcine ;
- 65 contributions ont été déposées :
 - 16 sur le registre électronique ;
 - 7 par écrit sur le registre de Vallorcine ;
 - 42 par courriers ou par courriels, agrafés au registre de Vallorcine ;
- aucune contribution n'a été déposée sur le registre de la Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc à Chamonix.

--ooOoo--

Concernant le dossier d'enquête, les personnes ayant déposé une contribution demandent :

PROCEDURES

- pourquoi le PLU a-t-il été instruit avant la révision du Plan de prévention des risques [2 observations] ;

PADD

- pourquoi le projet propose tant de restrictions à l'urbanisme, au risque de provoquer le déclin du village et l'augmentation des prix du foncier [4 observations].

REGLEMENT

- concernant les zones UB, que l'obligation de construire des logements intermédiaires soit assouplie pour les petites constructions, les parcelles ou les unités foncières de petites tailles et les parcelles ou unités foncières supportant déjà une construction [5 observations] ;
- que les règles concernant le bâti patrimonial soient adaptées et moins contraignantes (ancelles, chéneaux en bois...) ;
- que soient autorisés les abris provisoires dans les alpages ;
- que soit ajouté à l'article « *desserte des réseaux, eau potable* » la précision suivante : « *les constructions doivent se raccorder exclusivement au réseau public lorsque le secteur est desservi* » ;
- que soient indiqués les accès agricoles [3 observations] ;
- de ne pas maintenir en zone Uy les terrains acquis par la commune ;
- de prévoir une zone d'accueil pour les camping-cars ;
- de prévoir un agrandissement du camping ;
- d'augmenter le nombre de zone Ux ;

- d'indiquer l'ensemble des éléments patrimoniaux du « *petit patrimoine* » : calvaires, bassins, « *talwegs* », ... ;
- d'agrandir la zone de défrichement sur l'ensemble des parcelles boisées de l'Association foncière pastorale ;
- de classer en zone N ou A les zones inconstructibles du fait de leurs emplacements : bordure de ruisseaux, zones inaccessibles, zones dangereuses, ... ;
- d'indiquer le bâtiment de la gare de Vallorcine comme patrimonial.

MODES DOUX DE DEPLACEMENTS

- que soit indiqué le cheminement cadastré qui monte de la route vers le Chanté-d'en-bas et modifier son tracé cartographié, qui ne correspond pas à la réalité du chemin emprunté par les piétons [3 observations] ;
- que soit indiqué le chemin rural du Crot au Plan [2 observations] ;
- que soit indiqué sur Les Ligettes, le chemin existant le long de la rivière ;
- que soient supprimées les servitudes de liaisons piétonnes telles que prévues sur les Biolles et le Nant [2 observations] ;
- que soit indiqué l'ensemble des sentiers de la commune.

EMPLACEMENTS RESERVES

- que soit prolongé l'ER 13 jusqu'au carrefour du Couteray ;
- que soit créé un ER pour l'élargissement de la route du Mollaret ;
- que le tracé de l'ER 12 soit revu car il passe trop près des bâtiments existants.

--ooOoo--

Concernant les lieux-dits, les personnes ayant déposé une contribution demandent :

BARBERINE

- que les parcelles agricoles A 121, 4512, 4718 et 4719 ne soient pas classées en zone constructibles ;
- que « *La Maison de Barberine* » soit indiquée comme étant un bâtiment patrimonial et qu'une AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) soit envisagée.

CHANTE

- que soit supprimé l'ER 5, sans justification [3 observations] ;
- que, à défaut de le supprimer, soit modifié le tracé de l'ER 5 ;
- que l'intégralité de la parcelle B 1140 ainsi que la parcelle B 2440 soient classées en zone UV ;
- que la zone Ubst1 soit prolongée sur les parcelles A 1205 et 1200.

LA COMBE

- que les parcelles B 1591, 1630 et 1631, actuellement en Ap ou Na soient reclassées en zone Ux pour implanter une entreprise de travaux publics.

LA COUTERAY

- que les parcelles B 1518, 1520 et 1521, actuellement en zone UBst soient reclassées en zone UB ;

- que la parcelle B 1519, actuellement en zone UBst soit reclassée en zone UB.

LA POYA

- que le hameau soit classé en zone urbaine et non en zone naturelle et qu'il soit viabilisé ;
- que les bâtiments de ce hameau ne soient pas indiqués comme patrimoniaux pour pouvoir en faciliter la modernisation.

LA VILLAZ

- pourquoi les parcelles A 935 et 938 ont-elles été classées en zone constructible malgré les risques d'avalanches ;
- ce qui justifie que certaines parcelles soient « favorisées » en les intégrant à la zone Uv.

LE BETTE

- que les parcelles A 3258, 3259, 3260 et 3261 soient reclassées de zone Ua à zone Ub.

LE BREYI

- que la zone réservée pour la création de la chèvrerie soit étendue vers l'est en y joignant une petite zone Uat.

LE BUET

- pourquoi supprimer le parking [3 observations] ;
- qu'il soit possible de transformer des locaux existants en habitations ;
- que les hauteurs des bâtiments, inscrits dans le règlement, soient revues, pour être moins élevées ;
- que l'intégralité de la parcelle B 761 soit intégrée à la zone constructible ;
- que soit revu l'OAP, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments prévus ;
- de réserver des places de parking pour les habitants de La Poya.

LE BUET-GARE

- que l'emprise de l'ER 23 soit modifiée sur la parcelle B 2720 pour permettre une construction.

LE CLOT

- de prévoir une aire d'accueil des groupes de jeunes derrière l'église.

LE COUTERAY

- que soit réétudiées les limites de la zone Uv, particulièrement en ce qui concerne la parcelle B 2710.

LE CRETET-NORD

- que les parcelles B 2413, 2052 et 2053 soient dans leur totalité inscrites en zone UB.

LE CRETET-SUD

- que soit intégrée à la zone constructible la parcelle B 335.

LE CROT

- que la parcelle A 3888 classée en Ap soit reclassée en zone Uv ;
- que soit instituer une zone A, en continuité de la zone Uv en amont, afin de permettre la réalisation de gîtes ruraux, à défaut, que la zone Uv soit étendue ;

LE LAY-SUD

- que la parcelle B 2124 soit intégrée à la zone UB ;
- que la parcelle B 2582 soit intégrée en tout ou partie à la zone UB ;
- que la limite de la zone Uv sur les parcelles B 2435 et 2434 soit en retrait de 5 mètres au moins, pour l'éloigner du chalet construit sur la parcelle B 2077.

LE MOLLARD

- que la partie de la parcelle A 760, contigüe aux parcelles A 763 et 761, soit intégrée à la zone Uv ;
- que soit supprimé l'ER 21 sans utilité [2 observations] ;
- la justification des « contours » de la zone Uv « coupant » des propriétés ;
- que soit étudié un contournement du hameau « par le haut » ;
- de mettre en cohérence le plan du rapport de présentation (page 184) avec le plan de zonage du règlement graphique, au sujet des limites de la zone Uv ;
- que l'intégralité de la parcelle A 734 soit comprise en zone Uv.

LE MORZAY

- que soit reclassée en zone A la partie de parcelle prévue en zone Ue et que soit supprimé l'ER 22 qui y est implanté [2 observations].

LE NANT

- ce qui justifie les « contours » de la zone Uv « coupant » des propriétés ?

LE PLAN

- que les parcelles A 1506, 1507 et 1498 dans sa totalité, soient reclassées de zone AU, en zone urbaine ;
- que les parcelles A 4580, 4742 et 4820, soient reclassées de zone AU à zone constructible, dans l'alignement des maisons existantes ;
- que soit indiqué un emplacement réservé de desserte sur la parcelle 4849 ;
- que la limite de la zone Ub sur les parcelles A 3799, 1486, 1483 et 1484 soit modifiées pour ne pas rester au raz du bâtiment existant et pour y intégrer le mazot ;
- ce qui justifie que certaines parcelles soient « favorisées » en les intégrant à la zone Uv.

LE PLAN-DE-L'ENVERS

- que soit intégrée à la zone constructible la parcelle A 3481 ;
- que soient réduite la zone UB vers Le Lavancheray, en extension sur des terres agricoles.

LES BIOLLES

- que la limite de la zone UB, sur les parcelles A 4492 et 4702 soit modifiée pour ne pas rester au raz du bâtiment et pour intégrer le bucher existant ;

- que l'ER 2 sur la parcelle A 2505 soit modifié pour établir une continuité de la route des Biolles afin de désenclaver les chalets concernés [3 observations].

LES LIEBRES

- que la zone Ue supportant l'ER 19, soit conservée en zone constructible pour permettre des « *prix raisonnables* » d'acquisition du foncier.

LES LIGETTES

- que les parcelles A 2734 et 2735 soient classées constructibles, au moins pour un projet communal ;

LES SAUGETS, PIERRE BECHE

- que la parcelle B 2480 dans sa totalité, soit intégrée en zone UB ainsi que la partie « *la plus large* » de la parcelle B 1279.

LES TROTS

- que soient intégrées en zone constructible les parcelles B 238, 239 et 240 ;
- que soit intégrée en zone constructible la parcelle B 249.

LORIAZ

- que soit précisé le projet concernant le refuge avec une volonté de privilégier les produits de l'alpage [2 observations] ;
- d'étudier le classement de l'alpage en zone Ap.

PIERRE MICHEL

- que les parcelles A 227, 225, 230 et 4729 soient classées en zone AU.

SISERAY

- que la limite de la zone Uv sur les parcelles 4647 et 4646 en partie soit modifiée pour ne pas rester au raz du bâtiment existant ;
- que les parcelles A 1661 et 4713 en partie soient reclassées en zone constructible ;
- ce qui justifie que certaines parcelles soient « *favorisées* » en les intégrant à la zone Uv ;
- que soit intégrée à la zone Uv la partie constructible au PPR de la parcelle A 4688 ;
- de ne pas étendre la zone A aux dépens des zones constructibles.

VERS-MOSSA, LES NAIS

- que la zone A entre Siseray et l'église soit prolongée en amont pour permettre la réalisation d'abris pour les troupeaux.

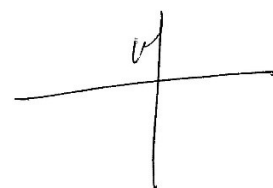
--ooOoo--

REMAQUES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Il semblerait nécessaire :

- que soient retirées des zones constructibles, les parcelles en zone rouge du PPR en préparation ;
- que les accès agricoles soient indiqués sur le règlement graphique ;

- que soit indiquée en zone N, une bande de cinq mètres de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eaux ;
- que soit étudiée la limite entre les zones UB et Uv sur Le Couteray ;
- de mettre en place un recul à minima entre le bâti existant et les limites de zones ;
- de s'interroger sur la création de l'ER 9, pour l'implantation d'une chèvrerie au Breyi : est-ce bien une servitude d'utilité publique ? ;
- que soient redimensionnées les zones Uv du Plan-de-l'Envers et du Crot ainsi que la zone UB de La Villaz ;
- que soit indiquée, en élément patrimonial, l'église et son mur de protection ;
- de revoir le classement du centre de la zone Ub du Crétet-sud, inaccessible et inconstructible de fait.



Jean-Louis PRESSE
Commissaire enquêteur

Procès-verbal de synthèse des observations émises

Enquête publique du 18 octobre au 18 novembre 2019
PLU et zonage de l'assainissement des eaux usées de Vallorcine

--ooOoo--

Lors de cette enquête :

- 79 personnes ont été reçues par le Commissaire-enquêteur lors des permanences en Mairie de Vallorcine ;
- 65 contributions ont été déposées :
 - 16 sur le registre électronique ;
 - 7 par écrit sur le registre de Vallorcine ;
 - 42 par courriers ou par courriels, agrafés au registre de Vallorcine ;
- aucune contribution n'a été déposée sur le registre de la Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc à Chamonix.

--ooOoo--

Concernant le dossier d'enquête, les personnes ayant déposé une contribution demandent :

PROCEDURES

- pourquoi le PLU a-t-il été instruit avant la révision du Plan de prévention des risques [2 observations] ;

La révision du PLU a été lancée le 13 avril 2015 ; la révision du PPR nous a été annoncée à travers un courrier du directeur départemental des territoires reçu en Mairie le 16 janvier 2015.

Par conséquent, ces deux révisions devaient avancer concomitamment, mais les deux procédures ont vu leurs délais être impactés par des études parallèles (Bassin versant de l'Eau Noire réalisée par le SM3A) et des aléas météorologiques qui ont reporté de nombreuses réunions (hiver 2017-2018).

(Documents mis en copie de ce courrier)

PADD

- pourquoi le projet propose tant de restrictions à l'urbanisme, au risque de provoquer le déclin du village et l'augmentation des prix du foncier [4 observations].

Lors de la révision du PLU, les lois nationales sont à appliquer ; en ce sens, les lois Grenelle II de 2010 et ALUR de 2014 n'acceptent plus l'extension des hameaux et imposent une densification du bâti.

Aussi, la loi oblige la commune à débattre le PADD en conseil municipal au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU (CCVCMB : la compétence PLU étant à cette date encore de compétence communale) ; nous avons débattu de ce document plus de 2 années avant l'arrêt du PLU, et seulement deux remarques ont été formulées, dont aucune n'évoquait cette problématique.

Nous avons donc avancé dans le sens du PADD, et principalement dans le respect des lois en vigueur.

REGLEMENT

- concernant les zones UB, que l'obligation de construire des logements intermédiaires soit assouplie pour les petites constructions, les parcelles ou les unités foncières de petites tailles et les parcelles ou unités foncières supportant déjà une construction [5 observations] ;

Nous proposons d'obliger l'habitat intermédiaire sous certaines conditions seulement (surface d'emprise au sol, surface plancher, etc.) et travaillerons en ce sens avec le bureau d'étude.

- que les règles concernant le bâti patrimonial soient adaptées et moins contraignantes (ancelles, chéneaux en bois...) ;

Nous proposons d'accepter les chéneaux en cuivre, mais de conserver le reste.

Avis CCVCMB : dans un souci de préservation de l'architecture locale de la commune

- que soient autorisés les abris provisoires dans les alpages ;

OK, charge à l'AFP d'en assurer le suivi et les demandes (autorisation X mois/an)

- que soit ajouté à l'article « desserte des réseaux, eau potable » la précision suivante : « les constructions doivent se raccorder exclusivement au réseau public lorsque le secteur est desservi » ;

OK.

- que soient indiqués les accès agricoles [3 observations] ;

OK. Charge aux agriculteurs d'en définir les emplacements et largeurs. ATTENTION : risque d'être rendu contraignant en zone U

- de ne pas maintenir en zone Uy les terrains acquis par la commune ;

OK.

- de prévoir une zone d'accueil pour les camping-cars ;

OK, mais où (PPR, topographie, etc.)

- de prévoir un agrandissement du camping ;

NON : de mettre sur plan l'emprise réelle du camping : OUI

- d'augmenter le nombre de zone Ux ;

OK, mais où (PPR, topographie, etc)

Avis CCVCMB : cette demande doit faire l'objet d'étude complémentaire à l'échelle communautaire, la compétence "développement économique et aménagement de zones d'activités économiques" est de compétence communautaire depuis le 1er janvier 2017. Cela pourra intervenir dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

- d'indiquer l'ensemble des éléments patrimoniaux du « petit patrimoine » : calvaires, bassins, « talwegs », ... ;

OK, pourquoi pas une OAP transversale, mais à faire dans une future modification (2020 ?).

- d'agrandir la zone de défrichement sur l'ensemble des parcelles boisées de l'Association foncière pastorale ;

OK.

- de classer en zone N ou A les zones inconstructibles du fait de leurs emplacements : bordure de ruisseaux, zones inaccessibles, zones dangereuses, ... ;

Travail minutieux, qui nécessite de nombreuses visites de terrain. ATTENTION : quel impacte sur le CES pour les parcelles constructives concernées ?

- d'indiquer le bâtiment de la gare de Vallorcine comme patrimonial.

Marquise et quai : OUI ; pour la gare, n'y a-t'il pas un risque de contraintes en cas de travaux à venir?

Avis CCVCMB : élément patrimonial (article L151-19 du CU) sous réserve que cela ne vienne pas contraindre des projets de réhabilitation du bâtiment.

MODES DOUX DE DEPLACEMENTS

- que soit indiqué le cheminement cadastré qui monte de la route vers le Chanté-d'en-bas et modifier son tracé cartographié, qui ne correspond pas à la réalité du chemin emprunté par les piétons [3 observations] ;

OK.

- que soit indiqué le chemin rural du Crot au Plan [2 observations] ;

OK.

- que soit indiqué sur Les Ligettes, le chemin existant le long de la rivière ;

Ce chemin n'existe pas d'un point de vue historique, mais est réellement utilisé. Il faut donc l'aval des propriétaires et de l'AFP. OK.

- que soient supprimées les servitudes de liaisons piétonnes telles que prévues sur les Biolles et le Nant [2 observations] ;

NON. Cela va à l'encontre du projet politique du PLU. Il manque un passage le long du « Nant de Lô » rive gauche en contrebas du pont du Nant.

- que soit indiqué l'ensemble des sentiers de la commune.

À affiner. Aussi, sur les tracés fond.

EMPLACEMENTS RESERVES

- que soit prolongé l'ER 13 jusqu'au carrefour du Couteray ;

OK jusqu'au chemin « oublié » en bas du Chanté.

- que soit créé un ER pour l'élargissement de la route du Mollaret ;

OK

- que le tracé de l'ER 12 soit revu car il passe trop près des bâtiments existants.

NON. Impossible sur autre rive.

--ooOoo--

Concernant les lieux-dits, les personnes ayant déposé une contribution demandent :

BARBERINE

- que les parcelles agricoles A 121, 4512, 4718 et 4719 ne soient pas classées en zone constructibles ;

OK. Avis concordant avec celui de la CDPENAF.

- que « La Maison de Barberine » soit indiquée comme étant un bâtiment patrimonial et qu'une AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) soit envisagée.

OK. AVAP : procédure hors PLU.

CCVCMB : Il est à noter que la question du recensement et de la préservation du Patrimoine et du petit Patrimoine est un sujet prégnant à l'échelle communautaire et que la question des outils à mettre en œuvre fera l'objet d'un sujet commun dans les mois à venir (labellisation Pays d'Art et d'Histoire, ..).

CHANTE

- que soit supprimé l'ER 5, sans justification [3 observations] ;

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

- que, à défaut de le supprimer, soit modifié le tracé de l'ER 5 ;

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

- que l'intégralité de la parcelle B 1140 ainsi que la parcelle B 2440 soient classées en zone Uv ;

À voir selon cohérence du document sur le territoire.

- que la zone Ubst1 soit prolongée sur les parcelles A 1205 et 1200.

OK. ATTENTION : PPR

LA COMBE

- que les parcelles B 1591, 1630 et 1631, actuellement en Ap ou Na soient reclassées en zone Ux pour implanter une entreprise de travaux publiques.

OK. ATTENTION : PPR

LA COUTERAY

- que les parcelles B 1518, 1520 et 1521, actuellement en zone Ubst soient reclassées en zone UB ;

NON. C'est là tout l'intérêt des zones de stationnement : répondre à une problématique. Peut-être Ue et ER ?

- que la parcelle B 1519, actuellement en zone Ubst soit reclassée en zone UB.

NON. C'est là tout l'intérêt des zones de stationnement : répondre à une problématique. Peut-être Ue et ER ?

LA POYA

- que le hameau soit classé en zone urbaine et non en zone naturelle et qu'il soit viabilisé ;

NON. Aucun réseau humide, aucun accès.

- que les bâtiments de ce hameau ne soient pas indiqués comme patrimoniaux pour pouvoir en faciliter la modernisation.

OK pour alléger le document. Le développement de ce hameau n'est pas une volonté de la commune.

LA VILLAZ

- pourquoi les parcelles A 935 et 938 ont-elles été classées en zone constructible malgré les risques d'avalanches ;

Vérifier PPR et topographie.

- ce qui justifie que certaines parcelles soient « favorisées » en les intégrant à la zone Uv.

Enlever la partie droite de la zone supérieure Uv ; se limiter au bâti existant.

LE BETTE

- que les parcelles A 3258, 3259, 3260 et 3261 soient reclassées de zone Ua à zone Ub.

Pourquoi pas : demander avis de l'architecte conseil de la CCVCMB.

LE BREYI

- que la zone réservée pour la création de la chèvrerie soit étendue vers l'est en y joignant une petite zone Uat.

NON. Le PLU n'est pas orienté pour urbaniser des terres agricoles vierges de toute construction environnante.

LE BUET

- pourquoi supprimer le parking [3 observations] ;

Il est dit dans l'OAP :

- Les logements devront intégrer 50 % de leurs stationnements en sous-sol
- Les stationnements à destination des randonneurs devront être préservés en quantité suffisante.

Ce sujet mérite peut-être d'être précisé et/ou approfondie avec les acteurs locaux.

Remplacer « randonneurs » par « population touristique ».

- qu'il soit possible de transformer des locaux existants en habitations ;

NON. Incohérent avec le projet du PLU sur les pôles gare.

- que les hauteurs des bâtiments, inscrits dans le règlement, soient revues, pour être moins élevées ;

OK Côté aval de la route du Montet. Non sur zone parking.

- que l'intégralité de la parcelle B 761 soit intégrée à la zone constructible ;

À voir selon cohérence du document sur le territoire.

- que soit revu l'OAP, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments prévus ;

OK.

- de réserver des places de parking pour les habitants de La Poya.

Pas réservées, mais restées gratuites...et de manière générale pour les Vallorcins.

LE BUET-GARE

- que l'emprise de l'ER 23 soit modifiée sur la parcelle B 2720 pour permettre une construction.

OK. Voir avec propriétaires et employés communaux de déneigement.

LE CLOT

- de prévoir une aire d'accueil des groupes de jeunes derrière l'église.

OK. Nals ?

LE COUTERAY

- que soit réétudiées les limites de la zone Uv, particulièrement en ce qui concerne la parcelle B 2710.

OK : Ub vers Uv pour les deux raccards et les deux maisons au bord de la rivière.

LE CRETET-NORD

- que les parcelles B 2413, 2052 et 2053 soient dans leur totalité inscrites en zone UB.

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LE CRETET-SUD

- que soit intégrée à la zone constructible la parcelle B 335.

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LE CROT

- que la parcelle A 3888 classée en Ap soit reclassée en zone Uv ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que soit instituer une zone A, en continuité de la zone Uv en amont, afin de permettre la réalisation de gîtes ruraux, à défaut, que la zone Uv soit étendue ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LE LAY-SUD

- que la parcelle B 2124 soit intégrée à la zone UB ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que la parcelle B 2582 soit intégrée en tout ou partie à la zone UB ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que la limite de la zone Uv sur les parcelles B 2435 et 2434 soit en retrait de 5 mètres au moins, pour l'éloigner du chalet construit sur la parcelle B 2077.

OK. À réaliser sur tous les bâtiments du territoire sans foncier dit « de convenance ». Non pour les autres. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LE MOLLARD

- que la partie de la parcelle A 760, contigüe aux parcelles A 763 et 761, soit intégrée à la zone Uv ;

OK pour partie haute comme demandé.

- que soit supprimé l'ER 21 sans utilité [2 observations] ;

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

- la justification des « contours » de la zone Uv « coupant » des propriétés ;

OK pour remarques ci-dessus et ci-dessous.

- que soit étudié un contournement du hameau « par le haut » ;

OK, voir dans une concertation de la population et modification future du PLU.

- de mettre en cohérence le plan du rapport de présentation (page 184) avec le plan de zonage du règlement graphique, au sujet des limites de la zone Uv ;

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que l'intégralité de la parcelle A 734 soit comprise en zone Uv.

OK pour aligner la limite de la zone avec le dessus. ATTENTION : PPR.

LE MORZAY

- que soit reclassée en zone A la partie de parcelle prévue en zone Ue et que soit supprimé l'ER 22 qui y est implanté [2 observations].

Il conviendra d'analyser l'intérêt des demandes au regard des enjeux sur le secteur.

LE NANT

- ce qui justifie les « contours » de la zone Uv « coupant » des propriétés ?

Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LE PLAN

- que les parcelles A 1506, 1507 et 1498 dans sa totalité, soient reclassées de zone AU, en zone urbaine ;

OK. Délimiter la zone comme définie dans le permis de construire en cours de validité.

- que les parcelles A 4580, 4742 et 4820, soient reclassées de zone AU à zone constructible, dans l'alignement des maisons existantes ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que soit indiqué un emplacement réservé de desserte sur la parcelle 4849 ;

Les emplacements réservés sont créés pour de l'intérêt général et collectif, pas pour des intérêts privés.

- que la limite de la zone Ub sur les parcelles A 3799, 1486, 1483 et 1484 soit modifiées pour ne pas rester au raz du bâtiment existant et pour y intégrer le mazot ;

OK pour intégrer le mazot et dans le respect de l'égalité de traitement pour Tous.

- ce qui justifie que certaines parcelles soient « favorisées » en les intégrant à la zone Uv.

Le découpage est au plus près dans les hameaux. Il n'y a aucune favoritisation dans quoi que se soit.

LE PLAN-DE-L'ENVERS

- que soit intégrée à la zone constructible la parcelle A 3481 ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que soient réduite la zone UB vers Le Lavancheray, en extension sur des terres agricoles.

OK.

LES BIOLLES

- que la limite de la zone UB, sur les parcelles A 4492 et 4702 soit modifiée pour ne pas rester au raz du bâtiment et pour intégrer le bucher existant ;

OK.

- que l'ER 2 sur la parcelle A 2505 soit modifié pour établir une continuité de la route des Biolles afin de désenclaver les chalets concernés [3 observations].

OK

LES LIEBRES

- que la zone Ue supportant l'ER 19, soit conservée en zone constructible pour permettre des « *prix raisonnables* » d'acquisition du foncier.

NON. ATTENTION au PPR. Peut-être inscrire Nals sur ce tènement ?

LES LIGETTES

- que les parcelles A 2734 et 2735 soient classées constructibles, au moins pour un projet communal ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LES SAUGETS, PIERRE BECHE

- que la parcelle B 2480 dans sa totalité, soit intégrée en zone UB ainsi que la partie « *la plus large* » de la parcelle B 1279.

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LES TROTS

- que soient intégrées en zone constructible les parcelles B 238, 239 et 240 ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- que soit intégrée en zone constructible la parcelle B 249.

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

LORIAZ

- que soit précisé le projet concernant le refuge avec une volonté de privilégier les produits de l'alpage [2 observations] ;

Préciser dans STECAL si nécessaire, mais semble hors contexte du PLU.

- d'étudier le classement de l'alpage en zone Ap.

OK. À délimiter par le zonage de l'AFP.

PIERRE MICHEL

- que les parcelles A 227, 225, 230 et 4729 soient classées en zone AU.

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

SISERAY

- que la limite de la zone Uv sur les parcelles 4647 et 4646 en partie soit modifiée pour ne pas rester au raz du bâtiment existant ;

OK, dans le respect de l'égalité de traitement pour Tous.

- que les parcelles A 1661 et 4713 en partie soient reclassées en zone constructible ;

NON. Extension de l'urbanisation. Le contour des zones n'est pas dicté par les parcelles mais par une cohérence du secteur en termes d'urbanisation et des contraintes extérieures (PPR, topographie).

- ce qui justifie que certaines parcelles soient « favorisées » en les intégrant à la zone Uv ;

Le découpage est au plus près dans les hameaux. Il n'y a aucune favorisation dans quoi que se soit.

- que soit intégrée à la zone Uv la partie constructible au PPR de la parcelle A 4688 ;

OK.

- de ne pas étendre la zone A aux dépens des zones constructibles.

OK.

VERS-MOSSA, LES NAIS

- que la zone A entre Siseray et l'église soit prolongée en amont pour permettre la réalisation d'abris pour les troupeaux.

Pourquoi pas ? Voir avec l'agriculteur concerné, mais il faut préserver les pourtours de l'Eglise et limiter cette extension au minimum. ATTENTION au PPR !

--ooOoo--

REMAQUES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Il semblerait nécessaire :

- que soient retirées des zones constructibles, les parcelles en zone rouge du PPR en préparation ;

OK.

- que les accès agricoles soient indiqués sur le règlement graphique ;

OK. À définir avec l'AFP ; ATTENTION contraintes zone U...

- que soit indiquée en zone N, une bande de cinq mètres de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eaux ;

OK. ATTENTION à l'impact sur les CES pour les constructions dans certains secteurs.

- que soit étudiée la limite entre les zones UB et Uv sur Le Couteray ;

OK. Comme dit plus haut.

- de mettre en place un recul à minima entre le bâti existant et les limites de zones ;

OK dans le respect de l'égalité de traitement pour Tous.

- de s'interroger sur la création de l'ER 9, pour l'implantation d'une chèvrerie au Breyi : est-ce bien une servitude d'utilité publique ? ;

Supprimer l'ER.

- que soient redimensionnées les zones Uv du Plan-de-l'Envers et du Crot ainsi que la zone UB de La Villaz ;

OK Plan envers ; Non au Crot ; OK Villaz.

CCVCMB : A voir les réponses spécifiques apportées ci-avant pour chaque hameau.

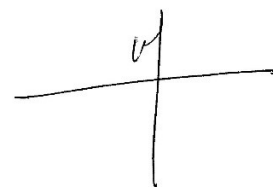
- que soit indiquée, en élément patrimonial, l'église et son mur de protection ;

OK avec presbytère et cimetière.

- de revoir le classement du centre de la zone Ub du Crétet-sud, inaccessible et inconstructible de fait.

OK.

Le Maire de Vallorcine
Jérémy Vallas

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical line intersecting it from below, and a small flourish above the intersection.

Jean-Louis PRESSE
Commissaire enquêteur

