

**GIRAUD Benoît**

Maitre d'œuvre en bâtiment  
Les Clots  
73450 VALLOIRE  
06 71 62 74 99  
benoitgiraud@orange.fr

**Mr le commissaire enquêteur**

Mairie de Valloire  
73450 VALLOIRE

Valloire, le 19/11/20202

Objet : Enquête publique sur la révision du PLU de Valloire

Monsieur,

Je souhaite apporter mes remarques suite à l'enquête publique sur la révision du PLU de Valloire :

**Règlementation des différentes zones de l'article 2.1.2 / Implantation des constructions en limites séparatives :**

La règle est très évasive et sous-entend qu'il n'y a pas beaucoup de restrictions, il est souvent cité de la possibilité de pouvoir construire en limites séparatives mais quand est-il de la possibilité par exemple de construire à 2m ou 3m avec des murs non parallèles au limites ? De même, la règle de l'ensoleillement avec une ombre portée est inapplicable, comment vérifier cela sur un dossier de permis de construire avec certitudes que cela ne portera pas préjudice ?

Pourquoi ne pas laisser les règles de prospects avec possibilité de construire en limite (droit civil sous réserve du droit des tiers) et notamment pour les sous-sols, comme l'actuel PLU afin d'éviter certainement des conflits de voisinages ?

Rétablir la non prise en compte des débords de toiture et balcons par rapport aux limites séparatives et aux voies.

### **Règlementation des différentes zones de l'article 2.2.2 / Les toitures :**

Pour rappel, le POS préconisait un minimum de 60% de pente de toiture. Le PLU est actuellement à 50% qui effectivement semble peu pour la typologie de Valloire. Par contre passer à un minimum de 80% semble être difficilement réalisable avec des contraintes de terrains de plus en plus fortes (Forme et pentes ne permettant pas de réaliser des volumes simples et rectangulaires comme les vieilles bâtisses de Valloire) sans parler des coûts (Surface de toiture plus importantes et nécessité d'exploiter le volume des combles par plancher intermédiaire).

Il serait raisonnable de proposer une pente de toiture moins forte permettant de concilier le volume traditionnelle et les contraintes de coût et d'habitabilité du projet ou de permettre une possibilité d'adaptation justifiée selon les projets.

(Exemple de la récente couverture de patinoire, une pente à 80% aurait été irréalisable !)

Rétablir la possibilité de réalisation de toiture terrasse comme élément architecturale de liaison ou accessible.

### **Règlementation des différentes zones de l'article 2.2.4 / Les ouvertures en façade :**

L'idée de reproduire un vieux principe d'ouvertures pour des combles non habité à l'époque est séduisante mais difficilement transposable à des aménagements de combles en pièces de vie... Inciter à les reproduire oui (Sur pignons maçonnés avec aménagement des combles en pièces type chambres) mais laisser quand même la possibilité d'aménager des pignons vitrée dans le respect de l'identité local (Souhait de lumière et de vue de la plupart des demandes de projets)

### **Règlementation des différentes zones de l'article 2.3.2 / Les mouvements de terrain :**

Exclure la desserte de la construction pour la règle des mouvements de terrain après travaux (Un terrain peut-être défini inaccessible par cette règle si la liaison entre la voirie et le garage et/ou stationnements est en remblais ou déblais > 2.00m dans les emprises de talus ou fortes pentes)

### **OAP N°6 :**

Permettre certaines modifications aux prescriptions architecturales en accord avec l'architecte consultant de la commune et la commission communale permettant ainsi de ne pas se limiter à des règles strictes sans visions possibles de contraintes lors de l'établissement de projets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

BENOIT GIRAUD  
LES CLOTS-73450VALLOIRE  
06 71 62 74 99  
BENOITGIRAUD@ORANGE.FR  
SIRET 524 938 560 00017