

M. le commissaire enquêteur,

Mairie de VALLOIRE

Place de la Mairie
73450 VALLOIRE

Envoi par mail : marie@valloire.net

Objet : OBSERVATIONS - Enquête publique sur le PLU de VALLOIRE

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je tenais par la présente à apporter quelques remarques sur le projet de PLU de VALLOIRE soumis à enquête publique. Ces observations concernent différents points (aspect réglementaire et d'inventaire), ci-après détaillés :

1) Règlementation de la zone Ua, / art. Ua 2.1.1 : « *L'implantation sur deux limites séparatives est autorisée à condition que la distance minimum avec la construction existante voisine concernée par la limite séparative soit de 5m minimum (...)* »

Les règles d'urbanisme définissent pour chaque propriété un « *potentiel constructible* » en volume. Afin de respecter l'intérêt général et l'égalité de droit, il semble essentiel que ce *potentiel constructible* se fige avec la réglementation et ne puisse pas évoluer dans un futur proche en fonction du comportement d'un tiers (propriété voisine).

Telle que formulée, cette règle est très pernicieuse car elle sous-entend que le premier des 2 propriétaires qui s'adossera à la limite séparative peut *emporter* le potentiel constructible de son voisin. Il n'est même pas mentionné que le voisin en question pourra s'appuyer contre le mur aveugle d'une construction existante édifée en bord de propriété.

En ce sens, la condition des 5m de distance doit être repensée, ou replacée par l'impératif de ne pas occulter l'ensoleillement au sud des pièces de vie de la propriété voisine... Il faudrait bien entendu rajouter la possibilité de construire en limite de propriété pour s'appuyer contre un mur aveugle voisin sans toutefois dépasser sa hauteur.

2) Réglementation liée aux ouvertures en façade / arts. 2.2.4: « Les ouvertures en pignon au comble devront être de type "œil de bœuf" ».

On ne peut pas dissocier la typologie des ouvertures de l'aspect fini du pignon : il serait cohérent d'imposer ces baies uniquement pour les pignons dont le revêtement souhaité est enduit ou en pierres (et par là même, interdire la mise en bardage des pignons maçonnés existants présentant ce type d'ouvertures).

Il ne faut pas omettre qu'une bonne moitié des bâtiments pré-touristiques de la commune avaient des pignons bois sans ouvertures. Le passage de ces pignons traditionnels en bois, vers des dispositifs traités de façon homogène (ensemble vitré, dispositif à claire voie, etc...) est lui aussi compatible avec le respect d'une identité locale.

3) Règles liées à la qualité urbaine et architecturale / arts 2.1.1 – 2.2.1 – 2.2.2:

L'ensemble règlementaire composé par les impératifs de hauteur à l'égout, de pente de toiture et de proportions volumétriques est efficace : il ne prête pas à interprétation (à la différence sur certains points, du PLU actuel) et assure ainsi le respect des objectifs énoncés.

4) Réglementation liée aux toitures /art. Ua 2.2.2 :

« Les cheminées existantes aux caractéristiques historiques [...] devront être conservées ». Sans inventaire de type fiche OAP, cette règle sera détournée facilement.

En terme de qualité architecturale, l'aboutissement logique du règlement serait l'encadrement des nouvelles cheminées : à savoir interdire/déconseiller les sorties de toit de type « tuyé » qui, à cause de leur origine géographique marquée, perturbent la cohérence locale.

Exemples récents à Valloire :



5) Sur la future OAP n°3 : Zone 2AUts des Verneys (site du Club Med):

Les prescriptions urbaines présentées sont très évasives et dénotent avec l'effort instauré pour les zones urbanisées existantes.

Face aux nombreuses contestations de ce projet, la Mairie s'est de plus engagée à être très attentive à la qualité architecturale et urbaine de cette opération. Cette vigilance mériterait de commencer dès maintenant avec des prescriptions plus rigoureuses.

Exemples souhaitables : les constructions ne devront présenter aucun un front bâti continu ; l'architecture devra respecter la morphologie et l'échelle du bâti secteur ; les volumes ne devront pas s'organiser selon un principe de modèles répétitifs.

6) Sur le devenir de l'actuelle OAP n°8 des Verneys : passage en zone Ns au centre et en zone Uc en périphérie.

Le passage de l'ensemble de cette OAP en zone Ns serait plus compréhensible pour les raisons suivantes :

- Les espaces libres entre les constructions existantes sont trop vastes (entre 50 et 70m) pour les considérer comme « dent-creuses ». Densifier ces espaces reviendrait à atténuer la distinction qui existe entre les 2 ensembles anciens Verneys et Choseaux-Verneys.

- Accepter de nouvelles constructions sur ces terrains avec la possibilité de clôture, couperait (au regard des pratiques actuelles constatées) certains secteurs urbanisés de l'accès piéton au télési. Si quelques bandes d'accès non constructibles sont prévues, comment justifier qu'elles soient supportées uniquement par certains propriétaires ?
- A l'échelle communale, de nombreux déclassements proposés par ce PLU concernent des terrains actuellement constructibles sans restrictions particulières. A cet égard, il est étonnant que d'autres terrains comme ceux des Verneys actuellement soumis à une OAP (donc avec restrictions) sont désormais libérés de toutes contraintes. Pour les propriétaires concernés, le déclassement d'un terrain est pourtant moins préjudiciable et contestable si leur bien était auparavant soumis à un impératif de projet d'ensemble comme aux Verneys...



!

7) Sur la future OAP « Ruaz 2 » : Le site www.infoterre.brgm.fr renseigne à cet emplacement plusieurs forages. Aucune mention n'est faite des éventuelles conséquences sur la constructibilité de la zone ou sur la densité imposée.

8) Sur l'inventaire du bâti en Alpage

Le sous-secteur du massif de la Sétaz (nommé 6A) a bénéficié d'un recensement limité aux bâtiments résidentiels, l'ensemble des bâtiments en ruine de cette zone sont oubliés. Lieux-dits concernés : LES GALLICES, LES SELETTES (sections cadastrales D et G), LES SELETTES D'EN HAUT.

Je remercie le commissaire enquêteur d'annexer les présentes remarques dans le registre des observations du public.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération la meilleure.

Fait à Valloire, le 17/11/2020.

Ludovic MARTIN, *Architecte*