

Arnaud GRISON
Route de la Soupière
Les Verneys
73450 Valloire

Monsieur Alain VINCENT
Commissaire Enquêteur
1, place de la Mairie
73450 Valloire

Le 22 octobre 2020

Objet : Projet de révision du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Valloire, je tiens à vous faire part de mon **avis défavorable à l'OAP n°3** d'ouverture à l'urbanisation des 8 ha de la zone 2 AUts des Verneys pour permettre la réalisation d'un Club Med de 1460 lits.

Il s'agit d'un **projet en rupture complète avec les objectifs** affichés de la commune de promouvoir une station village authentique, et repris dans le PADD figurant au dossier, et sans aucun rapport avec les explications des choix retenus (page 156 du dossier).

Les rares justifications apportées font référence au SCOT qui vient d'être approuvé, et qui fait l'objet d'un recours pour un certain nombre de motifs, dont l'insuffisance de l'évaluation environnementale, et un dossier incomplet minimisant des impacts majeurs. Comme indiqué dans les procédures du SCOT, ce projet vient **bouleverser l'équilibre de Valloire et s'inscrit en contradiction avec chacun des objectifs du PADD :**

- l'axe 1 : préserver l'esprit village (NB : plus aux Verneys avec l'OAP3 !)
- l'axe 2 : préserver la structure de la commune et la qualité paysagère et environnementale exceptionnelle, source de son attractivité (B : plus aux Verneys avec l'OAP 3!)
- l'axe 3 : pérenniser le modèle économique – le modèle de l'OAP 3, de mégaprojet touristique, fragilisé par la crise sanitaire et le réchauffement climatique, est contraire au positionnement de station village, et menace aussi le tissu existant

Le projet du Club Med ne correspond-il pas à une offre de luxe de masse, qui augmente les pointes, aux mêmes saisons touristiques, au détriment de l'esprit village, sans résoudre les enjeux d'intersaison et de réchauffement des lits ? Pouvant même provoquer un effet repoussoir (concentration, surfréquentation et nuisances associées), son **impact économique n'est-il pas fragile et incertain** comme le montrent l'évolution du parc de cet opérateur (fermetures d'établissements) et les analyses faites dans d'autres stations, voir **remis en cause profondément** par la crise sanitaire actuelle ?

Il s'agit en tous cas d'un **projet qui dénature la hameau des Verneys** avec son emprise équivalente à celle du hameau, conduisant ainsi à **une artificialisation démesurée** d'un versant naturel boisé, préservé de toute urbanisation. Avec ses impacts en matière de ressource en eau et de biodiversité notamment.

Comme cela a déjà été le cas à l'occasion du SCOT, **la présentation qui est faite du projet est biaisée et trompeuse, aucun élément ne venant supporter son intégration sur le plan urbanistique et paysager** (voir pages 274 et 308 – argumentation sibylline, minimaliste et elliptique). Ainsi aucune vue de l'intégration du projet dans le hameau n'est présentée : les rares photos (OAP p22 ou Evaluation Environnementale p 273) évitent soigneusement de montrer tout bâtiment du hameau (ex la chapelle inscrite), et n'évoquent pas l'intégration de 1 500 lits dans un hameau de 250 habitants avec les enjeux associés pour en préserver l'équilibre.

Ce projet d'OAP n°3 s'affranchit d'ailleurs de toute contrainte urbanistique et paysagère (voir OAP pages 22 à 24). Alors qu'un certain nombre d'objectifs sont affichés en terme de préservation des paysages remarquables, au sein duquel cette zone est inscrite (route du Galibier, chapelle des Verneys – voir pages 76 et 80 – qualifiés dans le SCOT d'espace majeur du patrimoine paysager protégé à préserver et valoriser), et alors qu'un certain nombre de contraintes sont renforcées pour les habitations du hameau des Verneys qui font face à cette zone (voir pages 120 à 133 de l'OAP), aucune contrainte urbanistique (volumétrie, hauteur maximale, espacement des bâtiments, matériaux, type de toiture, façade, type d'ouverture, parti architectural, intégration dans la pente, ...) ni paysagère précises ne sont imposées dans le règlement, donnant ainsi dans cette zone **carte blanche à un opérateur libéré de toute contrainte de PLU** (cf règlement page 79).

2AUrs : Zone à urbaniser stricte correspondant à l'urbanisation future du secteur des Verneys à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques.

Cette zone n'a pas de règlement propre. Lorsque les voies et réseaux auront une capacité suffisante pour desservir la zone, les aménagements et constructions seront autorisés à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

Cette zone s'ouvrira à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble.

Les 6 lignes sont à mettre en comparaison avec les 12 pages qui décrivent les dispositions applicables à la zones Ua contigüe, ou aux 12 autres pour la zone Uc...

La MRAE souligne dans son rapport (page 17 notamment) cet impact massif négligé.

Au regard de l'ampleur du foncier mobilisé pour la réalisation du projet d'UTN Club Med, de sa complexité en termes d'insertion paysagère, situé en face du hameau inscrit des Verneys, l'Autorité environnementale ne peut que faire le constat d'un impact paysager significatif et recommande, à ce titre de renforcer les dispositions en matière de paysage prévues dans l'OAP n°3 pour en réduire les impacts.

Le rapport de la MRAE pointe d'ailleurs les nombreuses lacunes du projet, y compris en matière de protection des milieux naturels, d'adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau, et de prise en compte du changement climatique. Ce qui se révèle d'ailleurs délicat pour le projet du Club Med, dont le positionnement haut de gamme vise en fait une clientèle

étrangère venant par avion comme cela était indiqué dans le SCOT. Et sans aucune garantie de commercialisation, comme la situation actuelle le montre, contrairement à ce qui est indiqué dans l'OAP (p 22).

L'Autorité environnementale recommande donc d'approfondir la justification des secteurs ouverts à l'urbanisation au regard des enjeux environnementaux.

(.....)

Le fait que cette UTN structurante soit inscrite dans le SCOT ne dispense pas le PLU d'une réflexion sur la manière dont elle pourrait être mise en œuvre, d'une manière plus restreinte ou plus raisonnée ouvrant sur des alternatives en termes de surface d'opération et de phasage du programme dans le temps. Dans ce cadre il conviendrait d'intégrer à cette réflexion la prise en compte effective et préalable du potentiel de réhabilitation en lits existants (727 lits identifiés³⁸).

L'inscription de cette zone Auts, en discontinuité du tissu urbain existant, est justifiée, selon les termes du dossier, par la qualification d' « intérêt général » du projet immobilier qui y est prévu³⁹ sans que celle-ci ne soit démontrée, tout comme le fait que ce secteur « ne présente pas d'enjeux environnementaux⁴⁰ mériterait, lui aussi, d'être argumenté.

(....)

Elle recommande, en conséquence, de revoir fondamentalement, au regard des évolutions climatiques engagées, la stratégie de développement touristique portée par le PLU en explorant un modèle économique plus soutenable s'appuyant sur un tourisme de quatre saisons complémentaire de l'offre de ski.

Bref, il me semble que le projet du Club Med tel que présenté à ce jour est une mauvaise réponse aux enjeux de développement touristique durable de Valloire, station village authentique. A l'heure du changement climatique, les communes de la Clusaz et du Grand Bornand, qui se positionnent sur le même créneau touristique que Valloire, en ont d'ailleurs pris conscience et viennent de renoncer à un tel projet. D'autres scénarios sont bien possibles, comme le souligne la MRAE dans son rapport.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sans aucune contrainte, et alors qu'il ne peut y avoir aucune garantie sur la pérennité du modèle de développement ni touristique ni économique, aux fragilités révélées ces derniers mois, n'est donc aucunement justifié sur le long terme. Quel que soit l'opérateur : que ce soit pour le Club Med, ou s'il venait à renoncer à son projet à un moment ou un autre, pour n'importe quel autre opérateur d'hôtels ou d'hébergements touristiques. **La zone doit au contraire être protégée conformément aux objectifs du PADD.**

Je vous demande donc de bien vouloir donner un avis défavorable sur l'OAP n°3 pour qu'elle soit retirée du PLU révisé.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.



Arnaud GRISON



(1) Vue de la route de la Soupière - Implantation du Club med face au hameau des Verneys – la forêt rasée et remplacée par un complexe de 40 000m² (5 bâtiments !)

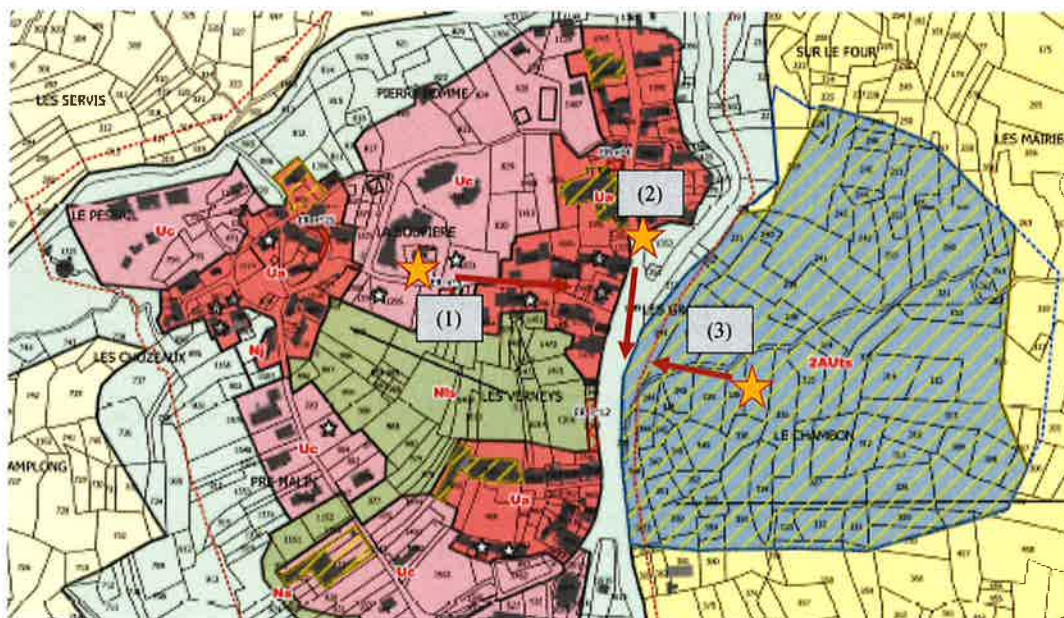


(2) Face au Club Med – le hameau des Verneys



(3) Le hameau des Verneys et sa chapelle
vus en hiver depuis ce que serait l'implantation du Club med

Extrait du plan 4.2.3 Serroz Rivine
Montrant l'ampleur de la zone de l'OAP 3
(aussi importante que le hameau auquel elle fait face)



Extrait de l'évaluation environnementale
Page 274 (sibylline – sans référence au site inscrit)

Paysages

(-)

La zone 2AUs correspond à une extension de l'urbanisation par l'aménagement d'un complexe touristique du Club Med au sud de Valloire, sur le versant à l'Est du hameau des Verneys

(-)

La zone 2AUs sera très perceptible dans le paysage, notamment depuis le RD902 et le hameau des Verneys

(-)

La zone 2AUs concerne un tènement de pente relativement forte

(r)

L'emprise de la zone 2AUs correspond à la zone potentielle de travaux dont une partie seulement sera aménagée par les bâtiments du complexe et leurs équipements connexes (Voir polygone d'implantation du bâti en violet dans OAP3)

(r)

L'emprise de la zone 2AUs se situe dans la continuité des équipements du domaine skiable (Télésiège des Verneys et pistes de ski)

(r)

Voir OAP3 : Prescriptions sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

(r)

OAP3 : Les constructions devront s'intégrer de manière à ce que le terrain fini épouse les constructions.

Extrait OAP 3 – page 23 (minimaliste)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions devront s'intégrer de manière à ce que le terrain fini épouse les constructions. Les constructions ne devront pas présenter un front bâti continu sur la partie haute. Des percées visuelles sur le grand paysage devront être réalisées sur le bâti qui mettra en place des séquences architecturales.

L'architecture devra respecter les morphologies du bâti secteur.

Le choix des matériaux de façade et de toiture devra être en totale harmonie avec la palette déjà présente sur la commune et en accord avec le paysage.

En cas de toiture terrasse, celle-ci ne devra pas être prépondérante dans l'architecture et devra être végétalisée et avoir un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Evaluation Environnementale- page 308 (elliptique)

INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Le PLU présente des incidences majoritairement positives en terme de protection des paysages, des éléments naturels qui les structurent et du bâti patrimonial.

Les paysages remarquables des sites inscrits et les éléments naturels structurants des paysages sont préservés en zones N ou Ap. Une grande partie de l'urbanisation existante de la commune est comprise dans les sites inscrits. Le patrimoine architectural fait l'objet d'une OAP spécifique (n°6) avec un inventaire précis de l'ensemble du patrimoine et des prescriptions architecturales détaillées.

L'incidence des zones AU et 2AU est négligeable sur la perception globale du paysage grâce à leur implantation cohérente dans la continuité de l'urbanisation existante. Les coupures vertes entre les hameaux sont ainsi préservées. Le règlement et les OAP définissent des règles architecturales qui favorisent l'intégration paysagère des nouvelles constructions : intégration des bâtiments dans la pente, volumétrie, choix des matériaux, végétalisation...

La zone 2AUs destinée à l'implantation d'un projet touristique est localisée aux pieds des pistes et se situe partiellement en site inscrit. Cette zone se trouve sur un versant qui est actuellement dépourvu d'urbanisation. Différentes mesures sont définies pour réduire les impacts de cette nouvelle zone urbanisée (maintien de percées visuelles, choix des matériaux, végétalisation).

INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE

La zone 2AUs des Verneys et l'extension du domaine skiable sur le secteur aiguille noire présentent des incidences potentielles sur les milieux naturels qui seront éviter, réduites ou compenser par la mise en œuvre des mesures pour la faune, la flore et la biodiversité définies dans le cadre de l'évaluation environnementale du SCOT.

(NB : lacunes soulevées dans le recours du SCOT et avis MRAE)