

# **Commune de Saint Sorlin d'Arves**

( SAVOIE )

**3CMA**

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 22 mars au 26 avril 2021

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble : E20000169/38 du 21 janvier 2021

Arrêté de la 3CMA prescrivant l'enquête : 2021-07 du 26 février 2021

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

**AVERTISSEMENT:** le présent document, « conclusions et avis du commissaire enquêteur », se réfère au » document indépendant « rapport du commissaire enquêteur » auquel il convient de se référer pour avoir une connaissance détaillée du dossier, du déroulé de l'enquête publique, et des observations formulées par le public.

## **1- objet de l'enquête :**

Par arrêté du 16 février 2021, le président de la communauté de communes 3CMA a décidé de soumettre à enquête publique la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Sorlin d'Arves.

Les présentes conclusions et avis concernent la révision générale du PLU. Cette révision est apparue nécessaire car la commune souhaite mettre en œuvre rapidement l'aménagement du secteur du Mollard sur lequel un arrêté de création d'unité touristique nouvelle autorise la réalisation de 1500 lits et commerces. Elle souhaite également mener à bien la réalisation d'une télécabine sécurisant le fonctionnement du domaine skiable et facilitant l'accès au domaine en altitude de l'Ouillon. Il est profité de cette révision pour intégrer les évolutions réglementaires, et prendre en compte les objectifs du SCOT récemment approuvé, le 25 février 2020.

L'objet de cette enquête consiste à informer et recueillir les observations du public. Elle intervient après la phase de concertation qui a conduit à l'arrêt du projet de PLU par le conseil communautaire de la 3CMA le 26 février 2020.

## **2- Appréciation générale du dossier**

### **2.1 La concertation en amont**

La concertation en amont de l'enquête a permis une information large et diversifiée de la population. Elles s'est appuyée en particulier sur deux réunions publiques ainsi qu'une réunion spécifique avec les propriétaires du secteur « En Groseiller ».

Cette concertation s'est déroulée dans des conditions tout à fait convenables et conformes aux exigences de la réglementation.

### **2.2 Le dossier**

Le rapport d'enquête que j'ai établi par ailleurs détaille le contenu du dossier et fait l'objet de commentaires de ma part.

Les documents constitutifs du projet du PLU sont en accord avec la réglementation et sont pleinement cohérents avec les objectifs assignés à cette procédure de révision par les délibérations de prescription et l'arrêt du plan. En particulier, le P ADD sous forme d'un document succinct fixe bien les orientations et objectifs poursuivis.

Le règlement écrit et les plans graphiques associés présentent de nombreuses faiblesses, détaillées dans mon rapport, que je souhaite voir modifier avant l'approbation du PLU.

## 2.3 Les observations de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques :

Le PLU ayant été arrêté le 26 février 2020, les personnes publiques associées ont été destinataires d'un dossier dans le courant du mois de juillet 2020. Un tableau de suivi mis à jour le 1<sup>er</sup> février 2021 atteste de la régularité de cette procédure.

Une synthèse des avis exprimés figure dans mon rapport d'enquête.

Des réserves formelles ont été émises, conditionnant l'avis favorable des services suivants :

- Le **préfet** et ses services assortit son avis favorable à **4 réserves** concernant la consommation de foncier, l'urbanisation en continuité, la protection des lacs de montagne et un complément d'évaluation des risques naturels des zones à construire.

- La **Chambre d'Agriculture** émet également des remarques ainsi que **2 réserves** concernant des mesures de compensation collective agricole et la réalisation de plans d'aménagement d'ensemble sur les OAP.

- La **CDPENAF**, commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, émet **4 réserves** concernant les limites du secteur de luge, de caravaneige, de l'espace équestre et du secteur accrobranche.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes à l'ensemble de ces réserves, qui conditionnent l'avis favorable des services concernés. En particulier, les zones d'extension d'urbanisation seront diminuées, des plans d'aménagement d'ensemble seront mis en place sur les OAP, et les secteurs mentionnés seront adaptés. Par contre, il reste à définir comment seront étudiées et mises en œuvre les compensations agricoles.

De nombreuses observations ont été émises par les services de l'Etat, ainsi que par l'autorité environnementale, par le département, et par le syndicat de pays de Maurienne.

Le dialogue avec la commune et le maître d'ouvrage m'a semblé satisfaisant et de bonne qualité. Mes interlocuteurs s'inscrivent dans une logique positive pour améliorer le projet avant son approbation.

En conséquence, la 3CMA s'engage à modifier certaines dispositions du projet, ayant trait au rapport de présentation et aux plans de zonage en particulier.

## 3- l'enquête publique :

### 3.1 déroulement :

La participation du public à cette enquête a été convenable. Au cours de mes 5 permanences, j'ai reçu 24 visites, qui ont donné lieu à 11 dépositions sur le registre. Le registre numérique a, quant à lui, enregistré 414 visiteurs uniques et 2585 téléchargements. 72 observations ont été formulées en ligne. De plus, 15 courriers ont été reçus.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les consignes relatives aux mesures de protection contre la pandémie de la COVID19 ont été respectées et correctement mises en œuvre par la collectivité sur le lieu de l'enquête et pour sa durée totale.

Le dossier de présentation et les documents annexes ont été mis à la disposition du public en mairie de Saint Sorlin d'Arves du 22 mars au 26 avril 2021, soit pendant 36 jours. L'avis d'enquête et les pièces du dossier étaient également consultables sur un site dématérialisé et référencés sur le site Internet de la commune.

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête établi pas la 3CMA. J'ai reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

Les contraintes liées à la pandémie, et notamment les restrictions liées au troisième confinement à partir du 3 avril n'ont pas, à mon avis, perturbé le fonctionnement de l'enquête. À ce sujet, la dématérialisation a joué pleinement son rôle, ce que j'ai pu constater en notant une forte fréquentation du site Internet dédié.

### **3.2 synthèse des observations du public :**

Sur le secteur d'urbanisation du Mollard, dont l'autorisation UTN prévoit la réalisation de 1500 lits touristiques et commerces, il y a eu peu de remarques et pas d'opposition fondamentale. Les remarques sont surtout d'ordre général, visant en particulier l'urbanisation importante de la commune lui faisant perdre son caractère de petit village.

Sur le projet de la télécabine, de nombreuses oppositions ont été émises. Il s'agit pour certaines, d'une opposition légitime des riverains les plus proches qui vont perdre leur tranquillité et subir des nuisances. Au-delà, de nombreuses oppositions sont intervenues concernant l'environnement en général, la pertinence des équipements au regard du réchauffement climatique, l'atteinte paysagère, et le survol d'une sapinière et de zones d'intérêt écologique.

Des remarques d'ordre général concernaient la problématique de l'immobilier avec les nombreux lits froids, et le développement du village qui lui fait perdre son caractère de petit village tranquille, familial.

Un certain nombre d'observations mettaient en avant la nécessité d'abandonner le concept du « tout ski » au profit du développement du « tourisme quatre saisons ».

Les requêtes individuelles ont été nombreuses. Elle concernaient surtout la création des emplacements réservés sur les parcelles privées, des limites de zones avec perte de constructibilité des parcelles. Ces requêtes constituent la majorité des dépositions figurant dans les registres ou les courriers.

Le public que j'ai rencontré et les observations écrites qui me sont parvenues n'expriment pas de contre-proposition de nature à modifier ce projet de révision du PLU.

### **3.3 les réponses à mon procès-verbal de synthèse :**

Le 29 avril, j'ai rencontré à la 3CMA le maire de Saint Sorlin d'Arves, la responsable urbanisme de la 3CMA et l'élue en charge de l'urbanisme, agissant par délégation du Président. L'objet de la réunion était de remettre et commenter mon procès de synthèse sur le déroulement de l'enquête.

Le mémoire en réponse m'a été retourné par mail le 18 mai 2021, sous forme de commentaires et d'annotations portées sur mon document.

Ce document est joint en annexe à mon rapport, dans lequel j'ai retranscrit les réponses et commentaires qui m'ont été apportés.

Ces réponses et commentaires répondent partiellement à mes attentes. Des réductions d'emprise des OAP seront consenties, des rectifications de limites de zones, et de tracé des emplacements réservés seront effectuées. Par ailleurs, le maître d'ouvrage indique que certaines pièces du dossier seront améliorées.

Le tracé de la ligne de télécabine sera légèrement déporté en partie haute pour tenir compte de certaines observations.

Il est indiqué dans cette réponse que d'autres sujets seront étudiés avant l'approbation du PLU.

## 4- Analyses sur le fond

### 4.1 concernant les projets :

la révision du PLU a été initiée en 2018 pour rendre possible la réalisation de deux projets : l'urbanisation du secteur du Mollard d'une part, et la réalisation de la télécabine de la Sapinière d'autre part.

**L'UTN du Mollard** a été autorisée par arrêté du Préfet de Région le 9 juillet 2018, après accord des services administratifs et enquête publique. Elle doit être mise en œuvre dans les 5 ans.

Dans le cadre de la présente enquête relative à la révision générale du PLU, qui prend en compte les prescriptions édictées, je ne suis pas fondé à la remettre en cause. Il me semble cependant important de souligner la nécessité d'apporter une attention particulière aux 130 000 m<sup>3</sup> de déblais générés par les travaux, ainsi qu'au recours à la convention de la loi montagne pour sortir de la logique des locations du samedi au samedi.

Je recommande que les espaces non aménagés, concernant la plus grande superficie de la zone du Mollard, restent classés en zone agricole.

**La télécabine de la Sapinière** a été étudiée dans l'étude d'impact relative au télésiège « Gaston Express » qui a été construit au sommet de l'Ouillon. Ce projet, qui n'a pas suscité de remarques du public, avait été cependant exclu de l'enquête publique consécutive, qui s'est déroulée en 2020.

Il a néanmoins été précisé par l'Autorité Environnementale et par le commissaire-enquêteur de l'époque que ce projet devra être soumis à étude d'impact complémentaire quand son tracé sera définitivement arrêté.

Au-delà des critiques concernant le réchauffement climatique, j'estime que ce projet a pour avantage de faire profiter les skieurs d'un secteur déjà équipé en altitude, et participe à une offre toute saison et diversifiée.

Cet équipement est délimité très précisément dans le PLU soumis à la présente enquête publique, il a donné lieu à de nombreuses remarques et oppositions (47 avis défavorables). Les raisons évoquées sont la gêne au voisinage proche, l'atteinte à un versant libre de tout aménagement, et le non-respect de certains intérêts écologiques.

J'ai pu constater que cette télécabine est prévue à l'intérieur de la délimitation du DSA, domaine skiable alpin, qui figure dans les annexes graphiques du SCOT et dont la définition est d'être

atteignable gravitairement par les skieurs, ce qui justifie d'ailleurs l'absence de recours à la procédure UTN

Vu les enjeux strictement locaux, je pense que son autorisation éventuelle dépend des choix politiques des élus en place en réponse aux demandes de l'exploitant du domaine skiable.

Je relève cependant que l'étude d'impact à venir et la prochaine enquête publique y afférant pourraient mener à sa remise en cause ou à des modifications de tracé, conduisant alors à une nouvelle mise en révision du PLU.

## 4.2 Concernant certains points particuliers

**ER n°2 pour cheminement piétons** : je n'approuve pas le classement « emplacement réservé » du cheminement piéton qui ceinture le village.

Un tel classement n'est pas adapté, il a pour but de protéger de toute construction les parcelles intéressées, déjà inconstructibles car situées en zones A et N.

Par ailleurs le tracé retenu n'est pas crédible pour les raisons exprimées dans mon rapport.

Ce cheminement piétonnier pourra être aménagé dans le cadre d'accords amiables ou d'institutions de servitudes, lorsque la commune décidera leur mise en œuvre.

Les motifs invoqués pour cet ouvrage, qui sont d'offrir une alternative de déplacements doux, me laissent sceptique. Je pense qu'ils seront effectivement utilisés par les promeneurs et randonneurs, mais pour les besoins du quotidien la population continuera de prendre son véhicule.

**ER n°4** pour l'aménagement du carrefour de l'Église porte atteinte à la propriété privée, pour un motif qui me semble discutable : la réponse qui m'a été donnée est que l'aménagement du carrefour répond à des critères de sécurité, ce qui est étonnant car l'emplacement réservé est prévu depuis plusieurs années et rien n'a encore été fait à ce sujet, pas même des aménagements en peinture blanche avec des panneaux de priorité.

Certes, le propriétaire du terrain a la possibilité de mettre la Commune en demeure d'acheter dans le délai d'un an, mais si telle n'est pas son intention il conviendra de déterminer après une enquête spécifique si ce projet est d'utilité publique.

**Les parkings du Plan des Moulins**, occupent une vaste étendue (près d'un hectare). Ils sont classés en zone naturelle, Nv. Je considère que ce classement est inapproprié car cette superficie est occupée par des équipements liés à l'urbanisation, ce n'est pas une zone naturelle.

Cette immense zone est imperméabilisée. Je pense à ce sujet que le PLU, dans son ensemble, aurait dû évoquer le concept « zéro artificialisation nette » porté par les services de l'État, et aurait dû étudier le zonage concerné par les imperméabilisations et par les nouvelles urbanisations, ainsi que les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

**Le secteur « En Groseiller »**. Il s'agit d'une importante dent creuse (environ 11.000 m<sup>2</sup>), à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, qu'il est prévu de classer en zone naturelle N, actuellement en zone à urbaniser AU au PLU actuel, et en zone urbaine U dans l'ancien Plan d'Occupation des sols. Comme je l'ai relevé dans mon rapport, deux parcelles bâties y sont rendues inconstructibles, et je pense que c'est une erreur.

De fait, cette zone n'est plus une zone naturelle car elle est incluse dans le périmètre urbanisé. Certes, la pente rend la constructibilité difficile, mais pas impossible, et le classement N me paraît à

l'encontre des objectifs recherchés qui sont de libérer du foncier constructible à l'intérieur du périmètre urbanisé en évitant les extensions d'urbanisation.

Si c'est un problème de quotas qui justifie ce classement, il me paraît plutôt intéressant de remettre en cause les urbanisations nouvelles du secteur de Cluny, trop éloigné du périmètre d'urbanisation.

#### **4.3 Concernant les réseaux**

le PLU comporte un certain nombre de fragilités au regard de l'urbanisation future.

Il s'agit de la ressource en eau compromise à moyen terme par la disparition des glaciers liée au réchauffement climatique, il s'agit également de la station d'épuration des eaux usées, dont la capacité est dépassée en certaines périodes de pointe et qui doit accueillir une future urbanisation de la commune voisine Saint Jean d'Arves.

Il s'agit également de la question des déchets de chantiers liés à l'activité du bâtiment et des travaux publics, pour laquelle une solution intercommunale doit être trouvée.

#### **4.4 Concernant l'environnement**

Le diagnostic du territoire est très documenté, mais incomplet car il omet la présence d'une espèce végétale rare, la Drosera. Ce document identifie les zones humides, les pelouses sèches, et les zones d'intérêt écologique qu'il convient de préserver.

### **5- Conclusions personnelles et motivées :**

#### **5.1 des avantages du projet de PLU :**

Ce projet préserve et étend les zones agricoles, en diminuant fortement certaines zones d'urbanisation future qui ne correspondent plus aux enjeux du territoire définis dans le SCOT

Il étend l'offre touristique et favorise une montée en gamme des hébergements.

Il évolue vers la montée en puissance d'une offre touristique quatre saisons, en identifiant plusieurs zones de loisirs notamment.

Il s'inscrit dans les objectifs du SCOT récemment approuvé, outils de planification à long terme et de cohérence du territoire

#### **5.2 des inconvénients du projet de PLU :**

les objectifs de développement durable qui sont mis en avant semblent souvent peu crédibles : il n'est pas porté attention au traitement des déchets, aux dépôts sauvages, à la publicité envahissante aux abords des routes, à l'imperméabilisation importante des sols en particulier 1 ha de terrain pour des parkings au Plan des Moulins.

Le règlement impose un carcan réglementaire d'utilité discutable qui contrarie la réalisation de constructions répondant aux objectifs de développement durable.

les projets qui sont identifiés font évoluer le village lui faisant perdre son caractère tranquille que regrettent certains habitants. Ils entraînent un accroissement du trafic routier.

Le tracé figé de la télécabine, qui devra faire l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique, anticipe sur les résultats de celle-ci.

### 5.3 conclusion générale :

Cette refonte du PLU, motivée essentiellement par la nécessité d'une révision pour rendre possible la réalisation de deux projets : l'urbanisation du Mollard et la télécabine de la Sapinière, présente à mon avis **un bilan positif** et permettra d'encadrer le développement de la Commune dans le respect de l'économie des ressources foncières, la préservation des espaces agricoles et naturels, et la prise en compte des principes développés par les lois SRU et ENE.

On notera les efforts importants de la collectivité pour tendre vers la satisfaction des objectifs fixés par le SCOT du pays de Maurienne concernant la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et la diversification des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Je note avec satisfaction la mise en chantier d'un futur PLU intercommunal à l'échelle du territoire de la 3CMA, qui permettra d'intégrer des enjeux supra communaux tels la circulation des véhicules, la gestion des déchets du BTP, la ressource en eau et les capacités d'assainissement.

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Sorlin d'Arves, assorti des **deux réserves** suivantes :

- 1- définir, en liaison avec la Chambre d'Agriculture, les mesures à prendre en termes de compensation générale agricole, notamment pour contrebalancer l'urbanisation du secteur du Mollard et la mise en œuvre des OAP ;
- 2- mettre en place sur chaque OAP la définition de plans d'aménagement d'ensemble, en précisant des règles claires et objectives sur leur établissement et leurs conditions de mise en œuvre.

Je recommande par ailleurs d'améliorer le document avant approbation, en particulier pour améliorer la clarté et la lisibilité du rapport de présentation et du projet de règlement.

Fait le 26 mai 2021  
Le Commissaire Enquêteur  
Gérard HOVELAQUE

