

Le 1 FÉV. 2022



**PLU de Saint-Sorlin-d'Arves arrêté le 26 février 2020
Mémoire en réponse au rapport et aux conclusions du Commissaire Enquêteur**



REÇU

Le 1 Fév. 2022



Remarques et observations synthétisées	Response du maître d'ouvrage	Avis favorable assorti de 2 réserves	Impact sur les pièces du PLU
Réserve 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 ;		Un compensations a déjà été identifiée : il s'agit du déboisement d'une zone à potentiel agronomique en amont de l'hôtel de la Batte. La Commune poursuivra les discussions avec les acteurs du monde agricole afin de trouver d'autres compensations.	/ /
Réserve 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.		L'ouverture à l'urbanisation des OAP sera conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble. Cette notion d'"opération d'aménagement d'ensemble" est définie par l'article R151.20 du Code de l'Urbanisme. Concrètement, il faudra un permis d'aménager ou un permis de construire unique par zone AL.	Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Points particuliers soulignés par le Commissaire Enquêteur	
		<p>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.</p> <p>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 m² 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.</p> <p>Je recommande que les espaces non aménagés, concernant la plus grande superficie de la zone du Mollard, restent classés en zone agricole.</p>	<p>Le périmètre de la zone ALJ est maintenu tel qu'il est dans le projet de PLU arrêté. En effet, les cadres réglementaires déterminés par l'autorisation UTN préfectorale et l'OAP donnent un cadre précis à la future urbanisation. Une fois le projet réalisé, la partie non bâtie sera reclasseée en zone A.</p> <p>/ /</p>
		<p>La télécabine de la Sapinière : 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.</p> <p>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 détruite 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 à éventuelle dépend des choix politiques des élus en place en réponse aux demandes de l'exploitant du domaine skiable.</p> <p>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.</p>	<p>Le projet de remontée mécanique est confirmé. Son tracé est mis à jour en cohérence avec l'avancée des études. Il est décalé d'environ 30m vers l'ouest sur la partie haute.</p> <p>Zonage</p>

		Zonage
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 oeuvre. Les motifs invoqués pour cet ouvrage, qui sont d'offrir une alternative de déplacement 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.	L'ER n°2 a été réétudié et précisé	
ER n°4 pour l'aménagement du carrefour de l'Eglise 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.	L'équipe municipale en place, qui ne peut être responsable de l'absence de travaux des municipalités précédentes, confirme sa volonté de réaménager le carrefour pour le sécuriser et facilier //	
Les parkings du Plan des Moulin, occupent une vaste étendue (près d'un hectare). Ils sont classés en zone naturelle, Nv. Je considère que ce classement est inapproprié car cette surface est occupée par des équipements liés à l'urbanisation, ce n'est pas une zone naturelle. Ceste 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'Etat, et aurait du étudier le zonage concerné par les imperméabilisations et par les nouvelles urbanisations, ainsi que les mesures compensatoires à mettre en œuvre.	Le Code de l'Urbanisme prévoit dans la zone N ou A la possibilité de délimiter de micro-zones afin de prendre en compte des constructions ou occupations du sol à caractère non naturel mais isolées au sein d'un grand espace naturel ou agricole. En l'occurrence, la zone Nv est délimitée dans ce cadre là pour prendre en compte le parking isolé du Plan du Moulin. Le classement de ce secteur en zone urbaine poserait des problèmes réglementaires : - Il ne serait pas possible juridiquement d'interdire toute construction ; - Il viendrait en opposition au principe d'urbanisation en continuité imposé par la loi Montagne.	
Le secteur « En Groselle », il s'agit d'une importante dent creuse (environ 11.000 m ²), à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, qui 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.	L'habitation existante sur la partie basse sera raccrochée à la zone Ub. L'ancienne grande située sur la partie haute sera raccrochée également à la zone Ua.	
Autres requêtes soumises au Commissaire Enquêteur		Zonage
P16 R55 R56 : M. ABODIB Oumar souhaite aménager l'hôtel de la Balme et pouvoir bénéficier d'une extension sur le secteur agricole. (lettre L14 et dossier de présentation de son projet téléversé au registre numérique).	Agrandissement du périmètre de la zone Ah	

L2 : M. GIRARD Olivier, exploitant du camping, souhaite que l'ensemble de ses parcelles affectées au camping soit classé en zone de loisirs camping. Une liste de 20 parcelles est jointe à son courrier. Demande en outre le classement de 8 autres parcelles (1114, 1563, 1565, 1566, 1568, 1569, 1691, 1640) en zone Nc ou NL pour qu'il puisse étendre ses activités de loisirs.	Une zone NL spécifique sera créée sur les parcelles demandées. Seuls y seront autorisés les aménagements de loisirs sans construction et sans remaniement de terrain.	Zonage Règlement
Aspect des constructions : la pierre en façade	Ajout de la phrase suivante "Des adaptations pourront être acceptées selon l'implantation de la construction, la topographie et la configuration du terrain d'assiette".	Règlement