

Avis motivé
Plan local d'urbanisme
et zonage des eaux pluviales
Commune de Valleiry

Préambule

La commune de Valleiry, d'une superficie de 695ha, se situe dans le bassin de vie du Genevois. Elle fait partie de la communauté de commune du Genevois (CCG) et du SCoT applicable depuis 2013. Valleiry est identifiée comme un bourg avec un hameau. À l'échéance du SCoT, sont admises des extensions urbaines de 10ha pour l'habitat et la réservation de 10ha pour les zones d'activité, en particulier la zone du Grand Pré (installation logistique Logidis en friche). Un programme local de l'habitat (PLH) est en vigueur depuis le 30 septembre 2013.

La commune comptait 3835 habitants en 2013, en augmentation de 74,6% depuis 1999, soit une augmentation de 4,1% par an, très supérieur à la moyenne départemental (+1,4% par an).

1 - Rappel du but de l'enquête

L'enquête conjointe, prescrite par arrêté municipal n°2017-92 du 21 juillet 2017, concernait la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et le zonage d'eaux pluviales (EP) de la commune.

Ce PLU devrait permettre à la commune de ralentir le rythme de progression de la construction des dernières années avec un règlement plus restrictif. Le développement de la commune se poursuit mais Genève doit maintenant prendre sa part. Le but est bien de freiner la croissance. Les enjeux principaux, outre la densification du centre bourg, portent sur la préservation des espaces naturels et agricoles en limitant l'expansion urbaine et en urbanisant au maximum les dents creuses, en développant les zones économiques et en assurant une politique de protection du patrimoine bâti et paysager.

1.1 - Cadre réglementaire

Code de l'urbanisme (CU), notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants;

Code de l'environnement (CE), notamment les articles L123-1 et suivants et R123-9 et suivants;

Ordonnance n°2012 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme;

Loi n°2015-990 du 5 août 2015 portant sur la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques;

Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement;

La délibération de prescription de révision n°1 du PLU et définition des modalités de concertation du 26 juin 2014;

La délibération du débat relatif au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du 29 septembre 2016;

La délibération du conseil municipal du 15 mars 2017 arrêtant le projet de PLU et établissement le bilan de la concertation.

1.2 - Le dossier de révision du PLU

Le dossier d'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- Actes administratifs avec les différentes délibérations et l'arrêté de désignation du commissaire enquêteur,
- Rapport de présentation,
- PADD
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Règlement avec pièce écrite et graphiques,
- Annexes
- Les avis émis par les personnes publiques associées (PPA)
- L'arrêté de mise à l'enquête publique
- Les parutions de l'avis d'enquête dans les deux journaux différents.

Le dossier d'enquête et, en particulier, le rapport de présentation (RP), sont particulièrement denses et détaillés. Ils restent cependant difficile d'approche pour le public par leur présentation et leur organisation. Pour beaucoup, il manque un guide, un glossaire ou un sommaire très détaillé agissant comme un moteur de recherche permettant un accès plus facile à tous. L'ensemble du RP devrait être aménagé pour qu'il puisse assurer, de façon satisfaisante les fonctions prévues par les textes et une bonne information du public.

1.3 - Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L123-13 du CU, le projet de révision du PLU et le zonage des eaux pluviales de la commune de Valleiry et la délibération arrêtant le projet, ont été notifiés, avant l'ouverture de l'enquête publique conjointe aux organismes concernés le 10/04/2017.

Seuls les organismes suivants ont répondu dans les délais :

PPA	Notification	Réponse	Avis
SDIS	10/04/2017	31/05/2017	Observations
Chambre Métiers et artisanat	10/04/2017	01/06/2017	Favorable avec remarques
Institut National Origine et Qualité	10/04/2017	19/06/2017	Pas d'opposition avec prise en compte des remarques
Chambre Commerce et Industrie	10/04/2017	22/06/2017	Favorable avec remarques

PPA	Notification	Réponse	Avis
Chambre d'Agriculture	10/04/2017	30/05/2017	Favorable sous réserve prise en compte des remarques
CDPENAF	10/04/2017	04/07/2017	Favorable avec prise en compte des remarques
Services de l'Etat	10/04/2017	10/07/2017	Favorable avec prise en compte des remarques
Communauté de communes du Genevois	10/04/2017	26/06/2017	Favorable avec prise en compte des remarques

1.4 - Concertation

L'élaboration de ce projet de PLU a fait l'objet d'un travail particulièrement important de la commune.

Dès l'élaboration du projet, une concertation approfondie a été réalisée avec les PPA (CCG et DDT), et avec les habitants pour informer et expliquer les buts et les contraintes du projet grâce à des réunions, des publications, mais également des « ateliers d'urbanisme » recueillant ainsi l'avis des habitants pour parvenir à un document très détaillé et documenté.

Le PADD a été fouillé dans tous les domaines et donne un aspect complet et précis de l'urbanisme envisagé sur la commune. Les OAP présentent les directives pour une urbanisation contrôlée incluant une dose de mixité sociale. L'OAP de la gare permet le renouvellement urbain d'un secteur central et primordial pour la commune avec rénovation d'un quartier, aménagement de la voirie et du stationnement, développement commercial et paysager.

Les principaux enjeux mettaient en priorité le développement de la mixité de l'habitat, la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que la ressource en eau.

La délibération du 26 juin 2014 a défini les modalités de la concertation :

- Diffusion, au minimum, de trois lettres d'information :
 - au démarrage de la procédure,
 - au diagnostic et aux enjeux et pour l'état initial de l'environnement,
 - aux orientations du PADD,
- Organisation de 2 réunions, au minimum, aux phases clés de la démarche,
- Publication de l'avis de ces réunions dans un journal du département,
- Organisation d'« ateliers d'urbanisme » pour les citoyens avant l'élaboration du PADD,
- Registre en mairie pour recueillir les observations du public,
- Mise à disposition en mairie et sur le site internet de la commune des documents d'information sur la révision du PLU au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

La concertation a été menée tout au long de la démarche de révision du PLU.

L'implication de la commune dans le projet est évident. En outre, il faut noter que, tout au long de l'enquête publique, des élus de la commune ont tenu des permanences pour recevoir les habitants qui le souhaitaient, leur expliquer les buts et les modifications du projet et tenter de répondre à leurs questions avant de les orienter vers le commissaire enquêteur.

1.5 - Information du public

La publicité légale de l'enquête a été réalisée suivant les termes réglementaires :

- Affichage de l'avis d'enquête au siège de la mairie de Valleiry ainsi que sur le panneau lumineux situé au centre bourg de la commune;
- Insertion réglementaire dans deux journaux de la presse locale :
 - Le Dauphiné Libéré : 7 août et 25 août 2017.
 - Le Messenger : 3 août et 24 août 2017.
- Mise en ligne sur le site internet de la commune des modalités de l'enquête et du dossier du PLU. Ce dernier était consultable et téléchargeable pendant toute la durée de l'enquête.
- Distribution de prospectus au public rappelant toutes les phases de l'enquête publique.

J'estime que le public a bénéficié, tout au long de l'élaboration du projet puis pendant le déroulement de l'enquête elle-même, d'une bonne information dépassant largement les termes de l'obligation réglementaire.

1.6 -Déroulement de l'enquête

Les deux registres ont été ouverts par Monsieur le maire de Valleiry et paraphés par moi-même.

Le dossier complet ainsi que les deux registres ont été mis à la disposition du public, en salle de réunion de la mairie, pendant 38 jours consécutifs, du mardi 22 août 2017 au jeudi 28 septembre 2017 inclus pour que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures ouvrables de la mairie et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Parallèlement, les observations pouvaient être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Valleiry, 2 route de Bellegarde, BP 18 - 74520 Valleiry pendant la durée de l'enquête. Elles pouvaient également être adressées par courriel sur les registres dématérialisés aux adresses suivantes : www.registre-dematerialise.fr/356 pour le PLU et www.registre-dematerialise.fr/357 du 22 août 2017 à 13h30 au jeudi 28 septembre 2017 à 18h, heure de fermeture de l'enquête.

En outre, le dossier était consultable et téléchargeable sur le site de la commune.

J'ai reçu le public au cours des quatre permanences suivantes :

- mardi 22 août 2017 de 13h30 à 17h;
- mardi 29 août 2017 de 16h à 19h;
- mercredi 20 septembre 2017 de 9h à 12h;
- jeudi 28 août 2017 de 15h à 18h.

Le 14 juin 2017, Madame Marie Gentil, directrice des services techniques et de l'urbanisme, m'a présenté la commune et détaillé le dossier que j'avais reçu préalablement par la poste. Elle a pu déjà répondre à une première série de questions sur l'élaboration du document et la trame du projet.

Ce même jour, une réunion s'est tenue avec Madame Magali Brogi, première adjointe de la commune. Cette dernière m'a présenté la commune, a fait un rapide historique sur l'urbanisme en

cours et sur la volonté de la nouvelle équipe du conseil municipal de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles en diminuant la croissance devenue trop importante.

Monsieur Frédéric Mugnier, maire de la commune, lors de l'entretien avec lui, a souligné la nécessité de limiter cette croissance en prônant une politique plus restrictive.

Une visite de la commune avec Madame Marie Gentil m'a permis de prendre connaissance des lieux et des points particuliers avec l'avis de la commune sur les solutions susceptibles d'être envisagées.

Je me suis rendu à plusieurs reprises dans la commune pour me rendre compte de la réalité du terrain dans des cas bien précis et afin de pouvoir répondre à des questions sur des points spécifiques.

J'ai eu l'occasion d'obtenir des informations très régulièrement avec Madame Marie Gentil tout au long de la préparation et pendant l'enquête. Madame Magali Brogi a également répondu à des questions particulières en précisant chaque fois la position de la commune et les possibilités d'évolution lorsque cela semblait possible. Je dois souligner l'excellente collaboration de l'équipe municipale.

Les registres d'enquête ont été clos par moi-même à l'issue de la dernière permanence. Ce même jour a été vérifié la fermeture des registres dématérialisés.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, selon le calendrier prévu en respectant les termes de l'arrêté. Il n'y a pas eu d'incident. Une seule remarque a été faite sur la « lourdeur » du dossier informatique rendant son exploitation un peu lente et difficile pour des personnes n'ayant pas un matériel informatique puissant.

1.7 - Participation du public

La participation du public a été importante, en particulier pour les propriétaires concernés par la grande majorité des OAP, mais également par l'application des OAP thématique, environnement et paysage, patrimoine et mobilité. En outre, plusieurs questions concernent le développement de la zone économique, les nombreux changements de destinations ainsi que des demandes de modification du règlement.

Au cours de l'enquête, j'ai rencontré 42 personnes pendant les permanences, souvent des couples ou des familles.

65 observations ont été déposées : 30 oralement, 20 lettres et dossiers, 15 courriels sur les registres dématérialisés, aucune inscription sur les deux registres.

Plusieurs observations portent sur différentes rubriques du PLU et ont été regroupées par thèmes dans les domaines suivants (une observation pouvant traiter de plusieurs sujets) :

- 6 concernent le coefficient d'emprise au sol et la densification,
- 10 concernent les règles d'implantation,
- 3 concernent les parkings et leur intégration au bâtiment principal,

- 9 concernent les accès et la voirie,
- 5 concernent le phasage des OAP,
- 6 concernent le pourcentage et l'application des règles des logements sociaux,
- 8 concernent les emplacements réservés,
- 7 concernent la protection au titre du patrimoine,
- 7 concernent les dispositions de toitures, façades, ouvertures...
- 6 concernent les espaces verts protégés ou zone naturelle, dont la zone maraîchère de Grateloup,
- 2 concernent les zones humides
- 1 concerne l'implantation d'équipements publics,
- 2 sont des demandes de renseignements,
- 7 sont des erreurs graphiques qui doivent être corrigées

En ce qui concerne le zonage d'eaux pluviales (EP), deux courriels ont été déposés sur le registre. Le premier concernait le PLU et avait été déposé sur le mauvais registre. Il a été repris sur le dossier du PLU. Le second concerne les deux enquêtes, la partie intéressant le PLU a été prise en compte dans le dossier du PLU, l'autre élément est traité dans le dossier EP.

2 - Mémoire des observations

Généralités

Compatibilité avec le SCoT et densification

Le projet de PLU s'oriente vers une maîtrise de l'urbanisation tout en maintenant une certaine nature en milieu urbain, une architecture adaptée et un phasage contrôlé du développement.

Pour être compatible avec les orientations du SCoT, le coefficient d'emprise au sol (CES) devrait être augmenté en zone UA et différencié dans les zones UB. Le projet doit permettre une densification plus importante en centre ville pour atteindre la moyenne de 50 logements/ha avec une taille des constructions et une densité plus faible en allant vers la périphérie de la zone urbanisée.

2.1 Les OAP

Généralités

Je constate que la commune, dans ses réponses aux observations, accorde la possibilité de phasage dans la réalisation des opérations des OAP, ce qui permettra d'engager les premières opérations sans attendre d'avoir totalement la maîtrise du foncier.

2.1.1 OAP 1 Noisetier-Grateloup

La densité de logement : Le CES de 0,25% pour cette zone UB** n'est pas adapté au nombre de logements prévus (19 sur ce site), soit 3 logements sociaux. La réalisation de logements sociaux, opération lourde et onéreuse, demande une capacité financière que des privés ne peuvent supporter. En outre, cette opération ne sera réalisée que pour un nombre important de logements.

Compte tenu des lieux, géographie, orientation par rapport au soleil, le positionnement des voiries devrait être repensé. Dans le cadre de cette OAP, la voie de desserte devrait se positionner au nord du tènement et permettre ainsi d'implanter les jardins et pièces à vivre au sud.

Les annexes, couvert de voiture, mazot et autre cabanon ne devrait pas être comptabilisé dans le CES de l'habitat et pourrait être implantées au nord, en bordure de route d'accès, en libérant l'espace profitant du meilleur ensoleillement.

Cela devrait être étudié pour l'ensemble des OAP privilégiant ainsi le recours aux énergies renouvelables dans les meilleures conditions d'implantation et d'efficacité.

2.1.2 OPA 2 Chemin de Colignon

Avec 4800m² de superficie, ce tènement doit permettre la réalisation de plus de cinq logements.

2.1.3 OAP 3 Prairie sous village est

- Ce site constitue une des plus grandes aires d'urbanisation de la commune, en contact direct avec la gare, le centre, le parc des sports. Outre les zones naturelles et d'équipements publics, il est prévu la réalisation de 104 logements sur un tènement situé au sud de la zone, dans la partie la plus proche de la gare. Sont prévus « des petits collectifs allant jusqu'à R+2 + Comble. J'estime qu'il est nécessaire de prévoir une densification plus importante avec du R+3 + comble. En effet, comme le prévoit le rapport, il faut densifier le centre. Or, cet emplacement constitue le pendant de l'OAP 5 de l'autre côté de la VF et jouxte une zone UB*. De même au sud, le nord de l'OAP 7, en bordure de la rue des Ferrages et accolé à une zone UB*, peut être considéré comme la partie sud du centre bourg à densifier. Je note que ce quartier de zone UB** constitue une « dent creuse » entre trois zones UB* : au nord de la rue des Ferrages, le secteur de la rue des Jonquilles et au sud, le lotissement UB* situé au sud-est de l'OAP7.
- La partie nord est, parcelle 3994, indiquée en constructible avec 8 logements d'habitat individuel, en continuité des lotissements voisins, est prévue avec du R+1. J'estime que sur cette parcelle de près de 4800m², il est possible de réaliser plus de 8 logements avec du R+1 accolé;
- La zone humide doit être préservée et la zone naturelle constitue un poumon vert à maintenir dans cette partie de la commune.

2.1.4 OAP 4 Vosognette nord

- Le programme prévoit 14 logements dont 3 sociaux, soit une densité de 0,20% et un CES de 10%. Il doit faire une transition entre une zone pavillonnaire et des collectifs et l'emprise de la zone UB** est limitée à 25%. Il me semble qu'il est possible d'augmenter avec un CES plus important. D'autant que le facteur important sera le nombre de logements sociaux susceptibles d'être construits et qui pourra susciter l'intérêt d'un bailleur social. Il faudrait créer 25 logements avec 5 sociaux; soit une densité de 0,27 avec un CES de 15%, cela paraît raisonnable pour ce terrain.

2.1.5 OAP 5 Quartier gare

- Le centre bourg et les secteurs d'urbanisation future localisés à proximité immédiate du centre, sont bien désignés comme devant recevoir les programmes les plus denses à l'inverse de la périphérie où seront réalisés des opérations de plus faible densité. Il s'agit d'une opération de réaménagement du centre bourg structurante et étalée dans le temps avec une densification importante avec 175 logements. Le périmètre concerné pourrait s'étendre, en partie, aux OAP 3 et 7 (cf. ci-dessus OAP1).

J'estime cette opération importante et intéressante pour la commune qui cherche à créer un véritable coeur de bourg, regroupant commerces et équipements publics et offrant à une population la possibilité de vivre sans avoir à utiliser la voiture en permanence.

2.1.6 OAP 6 Les Sorbiers

- Bien que située en périphérie de la zone urbanisée, le projet prévoit d'implanter, sur la partie est du tènement, du collectif R+2 ce qui me paraît tout à fait raisonnable.
- En revanche, le raccordement du trafic routier depuis le secteur de l'OAP et la RD1206 me semble très difficile à sécuriser dans l'immédiat. Une étude doit être menée et j'estime que sa réalisation doit précéder l'ouverture de l'OAP à l'urbanisation.

2.1.7 OAP 7 Chez Jeannet

- Comme indiqué ci-dessus, le nord de cette OAP pourrait se voir conférer une densité plus importante avec des bâtiments de R+3 + Comble jusqu'à la hauteur des premiers vergers. Un panachage entre R+2 et R+3 serait susceptible de conférer à ce secteur une densité plus forte mais dans des conditions d'implantation plus variées. Cela constituerait le pendant de la zone de l'OAP3 étoffant ainsi le coeur de bourg.
- Le tracé de la route principale doit être revu et corrigé pour éviter les rejets d'eaux pluviales dans le ruisseau des Ferrages, (question reprise dans le zonage des eaux pluviales).

2.1.8 OPA 8 Le Verney

La création d'une résidence de séniors sur la parcelle 4313 nécessite quelques modifications pour permettre sa réalisation. Mais le mode d'exploitation doit être bien étudié. En effet, il ne peut être question ultérieurement d'autoriser la vente des appartements à des particuliers. Cela reviendrait à transformer une zone urbaine dédiée aux activités économiques en zone d'habitat. C'est pourquoi, une étude doit être réalisée et il sera nécessaire de soumettre la réalisation de l'opération à des clauses bien définies pour conserver la maîtrise de la zone.

2.1.9 OAP Environnement et paysage

L'agriculteur exploitant les serres de Grateloup envisage la réalisation d'une opération d'envergure sur le tènement de l'exploitation. Il prévoit la construction d'une serre de 4,5ha d'un seul tenant estimant que sa non réalisation mettrait en péril le devenir de l'exploitation.

Je pense que ce type de construction dépasse, semble-t-il, les capacités de la commune. Il ne me semble pas raisonnable de prendre une quelconque décision sans mener une étude de faisabilité avec les spécialistes du département, de la Chambre d'Agriculture (et autres spécialistes intéressés) pour déterminer les contraintes et les implications d'une réalisation d'une telle ampleur.

Deux aspects sont à prendre dès maintenant en considération: le passage des crapauds sur le site en fonction de ce dispositif (même s'il est bien précisé que le coût de la réalisation de ce crapauduc ne sera pas à la charge de l'exploitant); et la longévité de cette serre. En cas de difficultés de l'entreprise, il me semble essentiel de prendre des garanties pour ne pas recréer un nouveau « Logidis »!

2.1.10 OAP Patrimoine

Plusieurs observations sont faites sur le classement au titre du patrimoine, ainsi que pour des espaces verts protégés. L'avis est détaillé pour chaque parcelle dans le rapport d'enquête.

Pour certaines, déjà en zone non constructibles ou situées en limite d'urbanisation de la commune, ces demandes allant à l'encontre des préconisations du SCoT, il ne peut être fait de dérogation.

Pour les parcelles déjà urbanisables, dont les classements ont été modifiés au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU, il me paraît nécessaire que la commune étudie de façon approfondie et sereine la situation de chaque cas afin de laisser une capacité d'évolution pour ces parcelles.

- Trois maisons sur le chemin du Verger, peu ou pas entretenues, humide et sans aucune valeur patrimoniale, P1429 et 4665, peuvent être déclassées.
- La parcelle 2624 ne possède aucun des éléments constituant une habitation des années 50,
- Les parcelles 1410, 1411 et 1414, avec les nouvelles règles du PLU, sont totalement figées sans aucune évolution possible : maison classée, arbres protégés par un EBC... J'estime qu'en conservant les arbres à valeur forte et très forte, il reste encore 31 arbres à valeur faible. Une étude doit permettre de déterminer lesquels sont à supprimer pour permettre l'implantation de constructions dans ce tènement tout en conservant l'aspect de parc paysager.
- Les constructions, en limite ouest de la mairie, n'ont aucun cachet particulier, or un projet commercial existe en liaison avec la placette devant la mairie.
- Les parcelles 5490, 5486 classées en espaces verts protégés (pour un verger et quelques résineux). Un PC avait été déposé mais n'a pas été renouvelé.
- De même pour les parcelles 1806, 1228 et 2280 où la propriétaire souhaite réaliser un partage et désire que la parcelle 2280 soit maintenue en UB**.
- Les parcelles 4130 et 4523 protégées, mais l'architecte du CAUE indique que les travaux effectués n'ont pas amélioré la construction. Un projet en continuité urbaine serait pertinent?
- Quelques modifications des prescriptions architecturales sont demandées sur les façades : symétrie des ouvertures, aménagement des portes cintrées, volets roulants apparents, isolation par l'extérieur.

2.2 La zone économique

- Les terrains manquent pour le développement économique, or plusieurs parcelles appartenant à la commune sont déclassés en agricole. C'était une réserve rapide pour la commune.
- La zone du Grand Pré ne doit pas être diminuée. Le SCoT prévoit de réserver les 10ha disponibles de la zone du Grand Pré pour l'accueil d'activités logistiques d'agglomération et de dédier le renouvellement des 13ha actuellement occupés et disponibles à court terme.
- Une différence de tracé existe pour la zone humide du Grand Pré entre le classement départemental « association Aster » et le projet de PLU où elle est très agrandie. Il est nécessaire de redessiner le tracé officiel et répéter cette rectification sur toutes les zones humides.
- Une différence de surface existe entre le SCoT qui indique 10ha pour cette zone et le projet qui donne 7ha de zone AUSb. Le collège devrait y être implanté, le zonage le permet-il?
- Une voie ferrée (VF) dessert cette zone, j'estime qu'il est nécessaire de conserver cette VF autant que possible.

2.3 Changement de destination

2.3.1 Parcelles en zone : changement de destination un garage en habitation, route de Matailly, ne peut être accepté.

2.3.2 Parcelles devenues inconstructibles

- Parcelles 4501 construite et 891 plantée. Le projet coupe en deux la 4501, le reste est recouvert par un EBC. Une rectification s'impose.
- Parcelles 5176, 5175, 1634 et 1635 déclassées en N et A : mais viabilisées avec accès. Elles ne peuvent être classées en U compte tenu de leur position en dehors des limites de la zone urbanisée.
- Parcelles 2703 et 2706 à l'Entre Deux déclassées en A comme corridor écologique. Aucun changement possible.
- Parcelle 420 : en limite de la zone urbanisée, un avis de non opposition à une déclaration préalable a été donné le 4/10/2016 pour détacher 850m². Cette parcelle est située au sud de l'immeuble construit sur la parcelle 2738. Il faut attendre la réponse du Département.

2.4 Le Règlement

2.4.1 Zone UA

Le projet prévoit l'interdiction de piscine, éolienne, auto-réfrigérant dans cette zone. Pour une éolienne, cela paraît compréhensible, en revanche pour une piscine, une dérogation pourrait être donnée.

2.4.2 Implantation de construction

- En zone UB**, le recul et la bande de constructibilité se chevauchent, cette bande devrait débiter à partir de la zone de recul. Ces limitations pénalisent beaucoup l'implantation d'un

bâtiment par rapport au soleil, aux nuisances sonores, aux capacités d'agrandissement... (Voir le rapport, §5.5.2) qui compare les règles d'implantation entre zone UB* et UB**).

- Les prescriptions du règlement conduisent à des injonctions parfois contradictoires : implantation avec faitage parallèle à la route, respect des distances à la route, aux voisins, de hauteur maximale ou de parking et compte tenu des pentes et des débords de toit.
- La parcelle 1307 est soumise à l'article L151-18 pour alignement, la suivante 1967 classée en espace vert protégé et la 1968 voisine, constructible, ne compte que 176m². Classement dérogeant à la loi Alur : densifier en zone U et lutter contre l'étalement urbain.

J'estime que la commune doit reprendre tous ces reculs et limites et les accompagner de possibilités de dérogation ou de modification pour rendre l'urbanisme de Valleiry plus « confortable » et adapté à la qualité de vie et à l'emploi des nouvelles énergies.

2.4.3 Toitures, énergie solaire et esthétique

- La toiture 4 pans devrait être autorisée, elle est fréquente en Haute-Savoie et rendrait l'usage des énergies renouvelables plus efficace. Cela offrirait une plus grande diversité architecturale.
- Les pentes de toit de la commune sont inférieures à celles préconisées, de 40 à 60°.
- Interdire les toits plats ou à faible pente rend les toits végétalisés difficiles et onéreux à réaliser.

Une étude doit être menée pour que la toiture soit adaptée, en fonction de la géographie et de l'orientation, à l'emploi privilégié des énergies nouvelles.

2.4.4 Emplacements réservés

- ER 1 : la parcelle 2098 est intégrée en partie dans l'ER1. Le parc inquiète ce propriétaire pour des raisons de sécurité et de surveillance du secteur de jour et de nuit.
- ER 9 Cheminement piétonnier entre impasse du Marais et le site Logidis : la voie d'accès des pompiers sur le bâtiment Logidis interdit un itinéraire piéton clôturé des deux côtés.
Une étude doit être réalisée en liaison avec les pompiers pour définir la solution à adopter.
- ER 33 Un commerce pourrait être ouvert, parcelle 1182 sur la place de l'église. L'ER33 prévu pour l'aménagement et la sécurisation du carrefour RD1206 et la rue de l'église l'interdit.
La commune doit expliciter son choix qui n'est pas évident.
- ER à créer : Un itinéraire piéton a été créé pour rejoindre Chênex. Le syndicat intercommunal du Vuache souhaite qu'un ER soit créé à cet endroit. Cet ER peut être retenu.

5.6 Logements sociaux

Les parcelles 1409 à la Vignette (1910m²) et 1356 à la Gottalaz ouest (2450m²) sont soumises à l'article L151-15 du CU permettant d'imposer 20% de logements sociaux pour 5 logements créés. C'est le cas sur ces parcelles où il faudrait créer un logement social. L'application de cet article sur

de petites parcelles rendrait très complexe le montage d'un tel projet et va à l'encontre du but recherché. Vu la complexité de sa mise en oeuvre, il sera plutôt créé 4 logements plus grands.

La solution peut se trouver dans le regroupement de plusieurs parcelles et l'application de cet article sur l'ensemble. Le nombre de logements sociaux imposé par la taille de ce regroupement de parcelles pourrait être suffisant pour intéresser un bailleur?

2.4.5 Accès et desserte

La parcelle 2091 située en UB* ne possède pas d'accès direct. Il faut traverser 2 autres parcelles avec des passages étroits. Un accès pourrait être trouvé sur le site « Renault » lors de sa rénovation. Le terrain devrait être classé en agricole en attendant qu'un accès soit réalisable. Il appartient à la commune de vérifier l'incapacité de réaliser un accès pour cette parcelle 2091 et d'envisager son déclassement tant que l'accès se révèle impossible.

2.4.6 Parkings

Une intégration des surfaces de stationnement dans le volume de construction est déjà abordé dans l'OAP 1. Les parkings des futurs logements ne peuvent être boxés afin d'éviter que les habitants n'utilisent les places visiteurs ou publiques après avoir transformé leur box en espace de rangement. Il existe cependant d'autres solutions : stationnement visiteur limité, stationnement sauvage rendu impossible... Une étude doit être menée.

3 - Zonage des eaux pluviales

L'étude hydrologique a explicité les dysfonctionnements du schéma des eaux pluviales et a présenté les modifications à apporter pour limiter au maximum ces problèmes d'inondations et d'affouillements des berges des ruisseaux. Outre les capacités des dalots et autres canalisations qui ne sont plus adaptées au débit de rejet, l'augmentation de l'urbanisation rend cette situation encore plus délicate. C'est pourquoi, il est proposé d'une part de réaliser des bassins de rétention en amont de la commune pour écrêter les torrents en crue afin de ne laisser passer que le débit pouvant être admis par le dispositif concerné. D'autre part, de mettre en place des mesures de limitation de l'imperméabilisation, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle chaque fois que cela est possible. Si impossibilité d'infiltration, le rejet des eaux pluviales peut se faire par le réseau mais avec un système de rétention avec un débit de fuite de 15 l/s/ha.

Cette gestion doit être imposée au propriétaire. Les ouvrages doivent être proportionnés selon la pluie de rejet

Deux observations figurent sur le registre et concernent les conditions climatiques à venir dans la région et l'OAP7.

- Le projet prend en compte l'augmentation de température mais ne mentionne pas les risques de pénurie associée. La forte végétalisation imposée dans le projet doit s'accompagner d'une politique de collecte des eaux en vue d'arrosage des espaces verts demandés dans la commune, à insérer dans le règlement. Une étude est à mener.

- Pour la route d'accès à l'OAP 7, afin d'éviter tout risque de pollution provenant de la circulation automobile, il est demandé de modifier son raccordement, prévu initialement directement dans le virage au niveau du ruisseau des Ferrages. Ce dernier, en cas de grosses pluies, a un débit élevé à très élevé, en raison des nombreuses eaux de ruissellement en provenance de l'amont.

En conclusion

À l'issue :

- De l'étude du dossier pour prendre connaissance de la commune, du projet et des enjeux,
- Des contacts avec Mme Marie Gentil, directrice des services techniques et de l'urbanisme, qui m'a présenté la commune ainsi que le projet de PLU,
- Des réunions avec Mme Brogi, première adjointe en charge de l'urbanisme, qui m'a développé l'historique de la commune et de cette révision puis a explicité les choix retenus pour l'élaboration du projet. En outre, elle a insisté tout particulièrement sur les efforts d'information et de concertation mis en oeuvre pour faire participer les habitants et pour leur permettre d'être acteurs dans le développement de leur commune.
- De l'avis donné par M. le Maire sur ce projet de PLU plus restrictif et sa volonté de poursuivre le développement tout en freinant la croissance actuelle et en insistant pour que la ville de Genève prenne sa part de l'évolution de l'habitat dans son secteur de responsabilité.
- De la volonté de la commune de ne pas toucher aux zones naturelles et agricoles en amont de la commune et d'être particulièrement vigilante sur la consommation de ces espaces naturels.
- Des permanences prévues pour la réception du public et la prise en compte de leurs observations,
- De plusieurs visites sur le terrain pour s'imprégner du contexte et des particularités locales et se rendre compte visuellement de certaines situations particulières évoquées par les habitants.

En constatant :

- Que l'information du public a eu lieu selon les prescriptions de l'arrêté avec double parution dans deux journaux, affichage à la mairie ainsi que sur le panneau lumineux d'affichage,
- Qu'il a été complété par une information sur le site internet de la commune,
- Que le dossier a été également mis en ligne sur le site de la commune,

- Que le public a pu faire part de ses observations par courriel sur le site de la commune,
- Que cette information a été maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les documents mis à la disposition du public étaient particulièrement complets mais denses et manquant de glossaire permettant de s'y retrouver rapidement.
- Que les informations et explications fournies par la commune m'ont permis de répondre aux questions des habitants,
- Que la mobilisation du public a été importante aussi bien au cours des permanences que par lettre ou courriel.

En estimant, selon mon avis personnel, :

➔ Sur la forme :

- Que l'enquête publique s'est déroulée sans difficulté et selon les prescriptions réglementaires,
- Que ce dossier doit être parachevé par une table des matières avec un système de recherche pour que le public puisse y retrouver rapidement les réponses nécessaires à ses questions pendant la durée de validité du PLU.

➔ Sur le fond :

Pour le PLU

- Que la commune a réalisé un travail remarquable sur le dossier, sur l'organisation de l'enquête et sur l'information du public tout au long de la préparation et au cours de l'enquête publique,
- Que la volonté de la commune de densifier en priorité le centre bourg avec graduation des densités vers la périphérie me paraît répondre aux orientations du SCoT et conforme avec le PADD. Mais je considère qu'il y a lieu de relever le CES pour pouvoir atteindre l'objectif de 50 logements/ha, tout en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle,
- Que l'effort porté sur les OAP pour urbaniser ces « dents creuses » permettra de limiter l'extension urbaine. Mais la commune n'ayant pas la maîtrise foncière, un phasage me paraît indispensable pour pouvoir réaliser ces opérations,
- Que l'OAP 5 sera un atout majeur pour la densification du coeur de bourg, mais qu'elle sera longue à mettre en oeuvre. Il me semble qu'elle devrait englober les secteurs les plus proches dans les OAP 3 (partie sud des logements collectifs) et OAP 7 (partie nord des collectifs R+2), en augmentant la densification de ces parties centrales,
- Que la densité doit être revue pour les petites surfaces compte tenu de la difficulté d'intéresser les bailleurs sociaux pour réaliser des opérations de quelques logements sociaux seulement. Dans ce cas, le pourcentage de logements sociaux pourrait être augmenté afin d'atteindre un nombre suffisant par opération. Il pourrait également être

envisagé un regroupement des quota de logements sociaux pour plusieurs OAP sur un même tènement,

- Que le souci de maintenir et renforcer la végétalisation aussi bien dans les espaces publics que dans les zones densifiées correspond bien au maintien de corridors écologiques mais également comme espaces de respiration dans le tissu urbain,
- Que l'application stricte de l'OAP Patrimoine (bâtiments et espaces verts protégés) sur certains secteurs conduit à bloquer totalement leur évolution et qu'il y a lieu d'étudier au cas par cas l'application de ces nouvelles règles en acceptant quelques aménagements pour cette période transitoire. Il en est de même pour certaines prescriptions du règlement (implantation, règles de recul, formes des toitures et mise en oeuvre des énergies renouvelables...) dont l'application stricte pourrait aller à l'encontre de la recherche d'une meilleure qualité de vie exprimée dans le PADD,
- Que la disposition du règlement imposant les emplacements de stationnement dans le volume de la construction doit être assouplie et adaptée au type d'habitat et à l'orientation des parcelles. La proposition de réaliser des « couverts à garage » en bordure de parcelles et communs à plusieurs propriétaires (OAP 1) me semble une solution intéressante limitant la consommation d'espaces tout en augmentant la densification,
- Que la volonté de la commune de préserver au maximum les terrains agricoles constitue un enjeu important. C'est pourquoi, je considère que le développement des serres dans le secteur de Grateloup, atout conséquent pour la commune (nombre d'emplois en jeu), doit faire l'objet d'une étude particulière, en lien avec la Chambre d'agriculture, compte tenu de l'ampleur du projet,
- Que le maintien de la zone économique est conforme aux orientations du SCoT, mais que sa superficie doit être précisée : il existe une différence notable entre le SCoT qui donne 10ha et le projet qui indique 7ha de zone AUSb.
- Que l'implantation du collège du Vuache à Valleiry est une opportunité pour la commune qui pourrait ainsi conforter son développement vers le statut de petite ville. Son implantation devra faire l'objet d'une étude spécifique.

Pour le Zonage des eaux pluviales

- Que l'étude hydrologique a bien mis en évidence les dysfonctionnements du schéma des eaux pluviales de la commune en indiquant les mesures à prendre pour éviter les inondations et limiter au maximum l'affouillements des berges des ruisseaux. Les mesures prévues : bassins de rétention en amont des ruisseaux, limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle avec système de rétention et débit de fuite de 15l/s/ha, me semblent de nature à rendre l'écoulement des eaux plus régulier et à limiter les risques de dégradation des berges des ruisseaux. Comme aucune nouvelle zone d'urbanisation prévue n'est située en secteur de terrain instable (carte des aléas), il

me paraît nécessaire de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (même pour des parcelles situées en zonage collectif),

- Que la localisation du raccordement de la voirie de l'OAP 7 doit être modifiée pour éviter les risques de pollution, mais aussi afin de ne pas engorger le ruisseau des Ferrages déjà saturé en cas de grosses pluies. En outre, il semble que le rejet des eaux dans le ruisseau des Ferrages en amont provient de l'A40. Si ce rejet était avéré, il appartiendrait à l'ATMB de le réguler pour éviter tout désordre à l'aval. Enfin, l'ouverture de l'OAP 7 devrait être précédée de la réalisation du bassin de rétention du ruisseau des Ferrages,
- Que le projet prend en compte l'augmentation de température de 4° due au réchauffement climatique, mais ne mentionne pas les risques de pénurie d'eau. La forte végétalisation du projet doit s'accompagner d'une politique de collecte des eaux pluviales en vue de l'arrosage des espaces verts.

En recommandant de :

- modifier ou compléter les nombreuses pièces du dossier selon les observations et remarques des personnes publiques associées après prise en compte par la commune,
- de prendre en compte mes réponses aux différentes observations apportées par les habitants de la commune au cours de l'enquête et détaillées dans le paragraphe 5 du rapport.

j'émet un

avis favorable
au projet de Plan Local d'Urbanisme
et au zonage des eaux pluviales
de la commune de
Valleiry

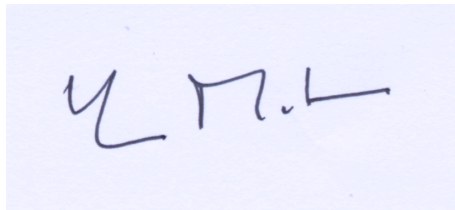
Avec les réserves suivantes :

Augmenter le CES : dans le centre bourg tout en élargissant son assiette à la zone de collectif de l'OAP 3 qui est appelée à devenir un élément du centre au nord de la voie ferrée; et pour le sud de la RD1206, le nord de l'OAP 7 devrait également être concerné.

Dans les OAP périphériques, une densification plus importante permettrait d'augmenter le nombre de logements sociaux. Enfin, les annexes, pouvant être regroupées, ne devraient pas être prises en compte dans le calcul du CES.

Les règles d'implantation , distances par rapport aux voies et les différentes marges de recul devraient être modifiées d'une part par souci de cohérence entre les zones et pour densifier en priorité les zones UB* par rapport aux zones UB**. Ces règles devraient surtout permettre un positionnement des bâtiments profitant au mieux de l'espace et de l'orientation (performances maximales des énergies renouvelables et qualité de vie). Les règles concernant la végétalisation, en particulier d'un seul tenant, doivent être adoucies pour faciliter l'implantation des bâtiments. Le règlement dans les OAP devra être modifié.

Chamonix, le 20 novembre 2017

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature appears to be 'Y. Dombre'.

Yves Dombre
Commissaire enquêteur