

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

Commune de PEISEY-NANCROIX

**Révision générale
du Plan Local d'Urbanisme
Enquête publique
du 14/10 au 15/11/2019**



**Rapport et Conclusions motivées du
commissaire-enquêteur**

Commissaire-enquêteur : Mr Christian DELÉTANG

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble n° E19000176/38 du 4/06/2019

Arrêté du Maire de Peisey-Nancroix n° 2019-46 du 23/09/2019

SOMMAIRE

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
1- PRESENTATION DU DOSSIER.....	4
1.1 Cadre juridique.	4
1.2 Composition du dossier	5
1.3 Le dossier soumis à l'enquête	6
II- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	15
2-1 Préparation de l'enquête.....	15
2-2 Déroulement de l'enquête	16
2-3 Fin de l'enquête.....	16
III- OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
IV QUESTIONS AU MAIRE ET MEMOIRE EN REPONSE	23
V ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	43
ANNEXE.....	44
PIECES JOINTES	45
CONCLUSIONS MOTIVEES.....	48

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- PRESENTATION DU DOSSIER

La commune de Peisey-Nancroix se situe en Haute-Tarentaise, sur le versant Nord du massif de la Vanoise est accessible depuis la vallée de l'Isère sur sa partie reliant Moutiers à Bourg Saint Maurice.

Elle fait partie de la Communauté de Commune des Versants d'Aime qui rassemble 4 communes

- La nouvelle commune d'Aime La Plagne (fusion des communes d'Aime, Montgirod-Centron et Granier)
- La nouvelle commune de La Plagne Tarentaise (fusion de Macot La Plagne, Bellentre La Côte d'Aime et Valezan)
- Landry
- Peisey-Nancroix

Peisey-Nancroix est une commune de haute montagne : l'altitude varie de 1100 m à 3779 m au sommet du Mont Pourri. Cette situation géographique confère au territoire des pentes importantes (2/3 des prairies et montagnettes valorisées par l'agriculture ont une pente supérieure à 25°) ainsi qu'un climat montagnard. La mécanisation des espaces agricoles est donc plus compliquée qu'en plaine (matériel spécifique à la montagne nécessaire) ; et la pousse de l'herbe est limitée en durée du fait des longs hivers.

La superficie communale est proche de 70 km² et est essentiellement couverte par des espaces naturels de montagne

La commune de Peisey-Nancroix est dans le périmètre du SCoT « Tarentaise-Vanoise »

1.1 Cadre juridique.

- Les articles du code de l'environnement L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,
- Les articles de code de l'urbanisme L.153-19 et R.153-8
- Les délibérations du conseil municipal de la commune du 7/12/2015, 6/06/2016 et 1/04/2019 concernant ce projet.
- L'ordonnance n° E19000176/38 du 4 juin 2019 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Mr Christian Delétang, commissaire enquêteur
- L'arrêté du Monsieur le Maire n° 2019-46 du 23/09/ 2019 concernant l'ouverture de cette enquête publique
- Les pièces du dossier soumis à cette enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées

1.2 Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

- L'arrêté n° 2019-46 du 23/09/2019 du maire de Peisey-Nancroix concernant l'ouverture de l'enquête publique

- Le dossier contient :
 1. Le rapport de présentation et son annexe
 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
 4. Documents graphiques
 5. Règlement
 6. Annexes informatives et sanitaires

- Les avis des Personnes Publiques Associées

1.3 Le dossier soumis à l'enquête

Située au cœur de la Haute Tarentaise, sur le versant Nord du Massif de la Vanoise, Peisey Nancroix couvre sur 7276 hectares le bassin versant du Ponthurin, torrent qui traverse son territoire du Sud au Nord, entre les sommets du Mont Pourri et de Bellecôte, avant de se jeter dans l'Isère à Landry.

Les villages de la commune de Peisey-Nancroix, dans lesquels vivent 652 habitants, se trouvent sur le versant adret : Peisey (le chef-lieu, 1 315 m), le Villaret, Moulin, Nancroix, le Pascieu, la Chénarie, les Arches, Pracompuet et Plan Peisey (1 685 m) D'autres villages et hameaux, anciennes « montagnettes » – les Lanches, Beaupraz, la Gurraz, les Esserts, le Freinay... ne sont occupés qu'en dehors des périodes d'enneigement.

Peisey-Nancroix est une commune agricole et touristique depuis le milieu du 19ème siècle, c'est une des portes du Parc National de la Vanoise. Elle bénéficie de commerces à l'année au chef lieu et dans sa station en saisons, son patrimoine naturel, culturel est remarquable. Elle peut accueillir environ 6000 vacanciers, répartis dans les villages et hameaux, mais surtout dans la station de Plan Peisey.

Diagnostic du territoire

Approche démographique

- Tout mettre en œuvre pour maintenir les jeunes du pays ou accueillir de nouvelles familles dans les prochaines années. La commune semble prête à cet accueil en termes de réseaux et d'équipements. L'enjeu est ici de faire le nécessaire pour que l'habitat permanent soit privilégié.
- Au regard du vieillissement de la population et de l'augmentation des ménages d'une à deux personnes, mais également de la nécessité d'accueillir de nouvelles familles, réfléchir sur la taille des logements à prévoir.
- Au regard de la problématique foncière lié au contexte touristique, notamment du coût des terrains et de l'immobilier, comment garder la main sur les secteurs de développement pour qu'il ne soit pas détourné à des fins d'hébergement touristique.

Approche habitat et urbanisme

Les logements qu'offre la commune sont relativement diversifiés qu'il s'agisse en termes de statut / typologie / taille de logement. Toutefois, il faut prendre en compte le fait que l'essentiel des surfaces parties à l'urbanisation étaient liées à des projets de résidences secondaires ou d'hébergement touristique, limitant ainsi les possibilités pour des habitants de rester sur la commune ou venir s'y installer.

Le potentiel dans le bâti existant est modéré du fait de réhabilitations pratiquées régulièrement mais également du fait de successions difficiles (qu'il s'agisse d'ailleurs de bâti existant ou de foncier) qui bloquent les éventuels projets à venir.

Au PLU en vigueur, il y a surtout des zones urbanisables en U difficiles à maîtriser (mais des orientations pour certains secteurs). Beaucoup de parcelles sont en extension. En termes de structure de l'urbanisation, même si nous sommes en présence d'un regroupement des équipements et services essentiellement sur le secteur « Villaret/Peisey village » (et sur la station), la commune est constituée de village d'importance par leur taille, avec notamment celui de Nancroix, historiquement à l'origine du développement des activités touristiques. Le paysage de Peisey-Nancroix est particulier avec des villages bien délimités, un environnement naturel et agricole de qualité.

Enjeux :

- Une diversité en logements à maintenir/définir pour contenter le plus d'habitants potentiels ou actuels. Des règles de taille et des orientations de typologie peut-être à décliner en fonction des secteurs.
- Prendre en compte les disponibilités dans le bâti existant avant de définir des secteurs de développement.
- Toujours un besoin de grands logements pour accueillir des familles, (et redonner du dynamisme démographique).
- Besoins de logements de taille intermédiaire pour permettre de loger ou reloger les ménages d'une ou 2 personnes en augmentation et plus globalement favoriser le parcours résidentiel (jeunes ménages primo-accédant, jeune en phase de décohabitation, etc...).
- Prendre aussi en compte l'utilisation importante du foncier pour la création de résidences secondaires ou de l'hébergement afin de ne pas trop pénaliser les familles qui veulent rester sur le territoire ou celles à accueillir.
- Cas des saisonniers : peut-être des logements plus petits à prévoir pour les saisonniers qui ne sont pas habitants permanents sur la commune sur la station mais les besoins propres à la commune semblent réduits. En contrepartie, pour effectivement éviter un détournement des logements à des fins touristiques, peut-être gérer davantage la taille des logements en fonction des secteurs d'urbanisation.

Approche socio-économique

Enjeux en matière de tourisme et de loisirs :

- Maintenir la taille humaine de la station et son aspect authentique, à travers la préservation du caractère de ses villages et des sites patrimoniaux qui participent à la fidélisation de touristes.
- Diversifier l'offre en loisirs et animations tant en saison hivernale (« l'après-ski ») qu'estivale : permettre l'évolution des sites existants mais aussi la création de nouveaux sites de loisirs, notamment pour la diversification des animations sur Plan Peisey.
- Valoriser les espaces publics propices à la découverte du territoire et à la fréquentation des commerces.
- En tant que porte du Parc de la Vanoise, préserver sa richesse environnementale et les sites patrimoniaux naturels.
- Prévoir l'adaptation des remontées mécaniques et leur accès qui fonctionnent tant l'hiver que l'été.
- Prévoir le renouvellement du télécabine du Lonzagne et l'amélioration de ses accès qui sert autant aux touristes, qu'aux habitants ou aux saisonniers.
- Améliorer les retours station pour les débutants et permettre une alternative au retour sur le front de neige de Baudet, encombré aux heures de pointes, par l'aménagement de celui du Parcher moins contraint.
- Permettre le maintien ou le développement des lits professionnels et notamment hôtelier, en perte de vitesse qui garantissent la chaleur des lits et les emplois.
- Mobiliser l'offre d'hébergement (lits diffus et résidences secondaires).

- Faciliter la réhabilitation du parc immobilier vieillissant de manière à ce que ces opérations soient rentables pour les propriétaires (remise sur le marché d'hébergement, remise aux normes et/ou montée en gamme, et, valorisation du patrimoine bâti de la station).
- Continuer la diversification en hébergement (avec le camping, la réhabilitation du patrimoine communal).
- Prévoir quelques logements saisonniers supplémentaires sur la station.
- Adapter les transports (fréquences et horaires) notamment pour les saisonniers.

Les enjeux agricoles qui ressortent spécifiquement pour le territoire de Peisey-Nancroix sont :

- Améliorer l'autonomie fourragère des structures Pour cela il convient de préserver les surfaces de fauche et d'améliorer le rendement de certaines prairies (et de sécuriser les récoltes en mettant en place de l'irrigation ?).
- Maintenir les accès aux parcelles agricoles dans les projets d'aménagement ; entretenir les chemins de remembrement.
- Maintenir / Améliorer les accès à certains alpages (voir cartes) pour faciliter le travail de certaines structures.
- Maintenir la fonctionnalité des bâtiments : veiller à ne pas enclaver les sites ; permettre les extensions, la création de hangars de stockage matériel.
- Prendre en compte l'épandage des effluents Les enjeux davantage territoriaux.
- Le potentiel touristique du territoire est sans doute à exploiter davantage dans l'agriculture (commercialisation des produits, mettre en avant l'agriculture comme facteur structurant des espaces...) ?
- Il faudra porter une attention sur les conflits d'usage, et notamment le respect des prés de fauche sur certains secteurs utilisés par les parapentes et VTT (diminution des quantités de foin récoltées)...
- Faciliter l'accès à certains alpages permettra de limiter la fermeture des milieux et des paysages.
- Prendre en compte les spécificités agricoles : le tarif de l'eau semble trop élevé pour certains, qui souhaiteraient une tarification agricole.

Déplacements et stationnement

L'accès à la commune et à la station de Peisey-Vallandry se fait depuis la RN90 (qui relie Moutiers à Bourg Saint Maurice), par la RD 87. Le caractère touristique hivernal se retrouve dans les volumes de trafic marqué par une forte saisonnalité. Les charges de trafic présentent de fortes variations sur 3 périodes :

- La pointe hivernale liée à l'attractivité des stations de skis.
- La pointe estivale plus étalée, générée par le tourisme d'été.
- Le trafic d'intersaison, représentatif des déplacements des résidents permanents.

Toutefois, le trafic peut facilement doubler ou tripler en période de pointe, les samedis de période hivernal.

Etat initial de l'environnement

Risques naturels

Pour l'élaboration de son premier PLU, la commune s'est dotée en 2007 d'un Plan d'Indexation en « Z » (PIZ) sur les secteurs urbanisés et leurs abords (hors Lanches, couverts par le PPRn).

Il s'agit d'un zonage regroupant les aléas naturels et les risques miniers assorti d'un règlement qui sera traduit dans le PLU.

Pour les risques naturels, il s'agit des risques de glissement de terrain, de chutes de blocs, crues et avalanches.

Risque miniers

Le risque minier qui se décline en :

- risques d'effondrement liés aux galeries et aux puits
- tassement et glissement liés aux dépôts miniers.

Elle confirme les zones les plus sensibles du point de vue de l'urbanisation, Nord-Ouest de la commune, entre Peisey et le Villaret notamment.

Il existe un risque d'effondrement, lié à la présence de galeries non remblayées plus ou moins proches de la surface. Dans ce cas, il existe un risque d'effondrement avec un cratère de diamètre de dimension variable. A noter également, un risque faible de tassement du sol lié aux dépôts de stériles pouvant entraîner des tassements du sol de quelques centimètres.

Risque sismique

Le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 22 octobre 2010 est composé de 5 zones allant de 1 à 5 qui divisent le territoire, il repose sur la probabilité de l'aléa sismique. L'objectif de ce zonage est de définir des règles parasismiques pour la construction des ouvrages. Le tout dans un but de sauvegarder les vies humaines, de limiter les destructions et les pertes économiques. La commune est en risque de sismicité 3 soit un risque modéré mais limitrophe de communes en risque 4 moyen.

Gestion de l'eau

Le diagnostic du schéma directeur a permis de définir les caractéristiques de la commune de Peisey-Nancroix, que ce soit au niveau du réseau et des ouvrages d'alimentation en eau potable ou encore des ressources présentes.

La commune possède une population permanente avec une évolution faible (650 habitants), il en est de même pour l'activité agricole qui est stable depuis plusieurs années. La commune possède un parc touristique estimé à 7200 lits, avec une période de plus forte affluence en saison hivernale.

La commune a initié un programme de recherches et de réduction des fuites par d'importants travaux sur 3 ans, notamment sur les villages. Le bilan en situation future, 2030 devient, avec le programme de réduction des fuites et une vigilance continue sur la recherche de fuites, permettrait d'équilibrer le bilan avec une sollicitation voisine de 89 %.

La commune de Peisey Nancroix a conservé la compétence pour la gestion des eaux pluviales. Du point de vue général, la commune bénéficie du Ponthurin comme exutoire final via des ruissellements naturels, à quasiment tous les rejets des eaux pluviales.

La commune a réalisé son schéma directeur des eaux usées et parallèlement le volet eaux pluviales.

PADD Justification des choix retenus

Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Orientation 1 : Retrouver une dynamique démographique et maîtriser le développement de l'urbanisation.
- Orientations 2 et 3 : Développer l'offre en commerces, services et équipements, et, Renforcer le potentiel touristique.
- Orientations 4 : Pérenniser le dynamisme agricole.
- Orientations 5 : Préserver la qualité du cadre paysager et environnemental.
- Orientations 6 : Utiliser les ressources locales, Maîtriser les dépenses énergétiques.

En conclusion, les constructions ou interventions sur des constructions en zone A ou N sont très limitées, quels que soient les usages envisagés et cela concerne que peu de constructions existantes lorsque les extensions sont possibles. L'essentiel des interventions se feront sans doute sur les anciens chalets d'alpage pour lesquels les autorisations passeront en commission départementale de la préservation des espaces, naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qu'il s'agisse de constructions isolées ou de constructions en village d'alpage.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD :

OAP 1 : Maitriser une opération d'habitat sur le Quiet.

Afin de faciliter le développement de l'habitat permanent, la commune envisage une opération maitrisée sur le secteur du Quiet dans le hameau du Villaret, proche de tout service et notamment à une distance correcte de l'école.

L'objectif est d'envisager sur ce secteur d'environ 1,5 ha, une diversification de l'habitat pour faciliter le maintien ou l'installation de nouveaux foyers dans des conditions d'accès à la propriété abordable.

Il sera privilégié les projets d'habitat groupé proposant plusieurs logements sur une seule parcelle, qu'ils soient accolés ou superposés, la superposition étant plus adaptée à la topographie du site. De manière plus sensible, il sera privilégié les opérations collectives sur le secteur B.

Nombre indicatif de logements : 20 à 30 logements.

L'ouverture à l'urbanisation doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

OAP 2 : Conforter l'hébergement sur Plan Peisey

Permettre de développer l'hébergement à partir du bâti existant.

Rendre possible la création de surface de plancher supplémentaires afin de générer des appartements nouveaux. Pour cela, la création de plancher supplémentaire pourra se faire sous forme :

- D'extensions du bâti existant ou de constructions nouvelles jusqu'à 150 m² d'emprise au sol.
- De surélévations des constructions existantes sur un seul niveau ou sur un niveau + combles en cas de toitures à pans.

Prendre en compte l'implantation des constructions existantes, leur qualité au regard de l'exposition et des vues.

Aucune extension ne sera autorisée en façades Sud et Ouest afin de maintenir les vis à vis réduits qu'il existe aujourd'hui entre constructions ainsi que l'ensoleillement et les vues dont bénéficient les appartements donnant sur les façades Sud et Ouest. Les possibilités d'extension ou de constructions nouvelles se feront donc à l'Est et/ou au Nord des constructions existantes, sur les emprises représentées dans le schéma n°1. Ces emprises ont été déterminées dans l'alignement des constructions voisines.

Maintenir la qualité urbaine du secteur, et porter une attention particulière aux projets portant sur le front bâti.

OAP 3 : Gérer le développement d'une dent creuse sur Nancroix le Pascieu

Le secteur du Pascieu et de Nancroix est constitué de deux hameaux qui sont encore séparés aujourd'hui par une dent creuse qui permet de bien les différencier. Cette dent creuse donne sur la RD87 qui traverse le village. Le site est un cône de déjection qui offre des dénivelés ici raisonnables et une orientation Sud intéressante malgré l'encaissement de la vallée qui limite l'ensoleillement en période hivernale. Le secteur est propice à l'accueil d'habitat ou d'hébergement et l'objectif est de gérer le développement au cœur des deux hameaux.

Principes d'aménagement 2400 m² environ Prévoir un minimum de 20 logements / ha sous forme individuelle ou groupée (environ 480 m² de foncier / logement) : 5 à 7 logements Éviter la multiplication des accès sur la RD 87 (au maximum, un nouvel accès) et mutualiser les accès à partir des autres voies ou chemins existant (privés ou publics) Maintien d'une zone non aedificandi centrale végétalisée entre les constructions implantées en aval et en amont de manière à éviter les ombres portées des constructions les unes / aux autres en période hivernale. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Evaluation Environnementale

Les pages de l'évaluation environnementale montrent la principale difficulté de hiérarchiser les hameaux en fonction de leur potentiel constructible, mais aussi de leur environnement (réseau, risques naturels, distance aux équipements publics, aux services ou aux commerces,... pour limiter les déplacements), le travail sur la réalisation d'habitat permanent.

La réalisation des schémas directeur AEP et assainissement ont été lancés dans le cadre du PLU et si les diagnostics ont été connus dans la révision du PLU, les programmations de travaux et solutions à apporter n'ont été apportées que tardivement (schéma AEP encore en cours du fait des conditions d'accès au site réduit du fait de l'altitude).

Par ailleurs, sur le versant habité, l'adret, la principale difficulté est de trouver l'équilibre entre économie locale (agriculture et tourisme, elles-mêmes complémentaires et à l'équilibre), et protection des espaces notamment sur le domaine skiable (discussion sur la définition d'un domaine skiable accessible gravitairement).

Ceci étant, le travail itératif tout au long de la procédure a permis de traduire dans le règlement et le zonage au mieux les enjeux environnementaux.

1-3 Avis des personnes publiques associées

Le dossier soumis à l'enquête publique pour la révision du PLU de Peisey-Nancroix a été envoyé aux Personnes Publiques Associées le 28 juin 2019.

Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise : répondu le 6/09/2019. Avis favorable

Association de la vallée du Ponthurin : répondu le 4/09/2019

Plusieurs remarques sur :

- Les lacunes du plan de prévention des risques naturels
- Le déficit des besoins en eau potable
- Une localisation des logements locatifs pour les saisonniers inappropriée
- Des accès sécurisés pour les constructions nouvelles

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie : répondu le 9/09/2019.

Avis favorable

Chambre interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc : répondu le 4/10/2019

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques :

- Le rapport de présentation n'est pas clair sur la densification, la réhabilitation et la taille des ménages
- Le règlement graphique, ER 5,11 et 12, prendre en compte les observations concernant l'utilisation de ces emplacements réservés : supprimer ER5
- Règlement écrit, en zone Aa et Aas demande la création d'abris pour le gardiennage

Communauté de Communes des Versants d'Aime : répondu le 24/04/2019

Avis favorable, quelques observations concernant :

- Les règles liées aux limites de propriétés
- Les conditions de gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets
- La gestion des eaux pluviales

Conseil régional Auvergne Rhône-Alpes : pas de réponse

Département de la Savoie : répondu le 23/09/2019

Avis favorable sous réserves de la prise en compte des remarques suivantes :

- Recul des constructions par rapport à la route départementale RD87 et RD226.
- Prise en charge des eaux pluviales et d'assainissement pour les nouveaux projets
- OAP 3, un seul accès nouveau sur la RD87
- Déploiement Très Haut Débit, permettre l'établissement des équipements nécessaires

Direction Départementale des Territoires, Droit des sols : répondu le 30/09/2019 ???

Direction Départementale des Territoires, CDPENAF : répondu le 19/09/2019

Avis favorable

Direction Départementale des Territoires.

Planification et aménagement des territoires : répondu le 24/09/2019.

Avis favorable avec les réserves ci-dessous à lever :

- Risques miniers, à prendre en compte les observations faites
- Plan d'Indexation en Z, aléas à reporter correctement
- Plan de Prévention des Risques Naturels, réajuster les couleurs pour distinguer 2 zones règlementées
- Eau potable, à compléter pour les nouveaux captages, engagements à prendre
- Monuments historiques, , les zones agricoles (A) à l'Est du bourg de Peisey doivent être classées en Ap

Avec 10 observations :

- Risques naturels, faire référence au projet ministériel LOGL1909566A définissant les conditions particulières de construction
- Eau potable, les futurs captages devront être protégés par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique
- Habitat, lever les incohérences sur les logements permanents et saisonniers et la compatibilité avec le SCoT
- Rapport de présentation, regrouper au même endroit les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- OAP 2, attention à la hauteur et aux doubles pentes
- Agriculture, voir le règlement graphique, les emplacements réservés, le règlement des installations nécessaires en zone agricole
- Zones humides, le règlement n'est pas clair
- Sites et sols pollués, 3 sites dont les informations sont à donner dans le rapport de présentation
- Transition énergétique, manque de dispositions concrètes pour les OAP
- Inventaires des chalets d'alpage, tous les bâtiments repérés ne peuvent pas faire l'objet d'une procédure chalet d'alpage

Observations complémentaires sur :

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Le repérage patrimonial et le PLU

Mairie de Bourg Saint Maurice : pas de réponse

Mairie de Champagny en Vanoise : pas de réponse

Mairie de La Plagne Tarentaise : pas de réponse

Mairie de Landry : pas de réponse

Mairie de Tignes : pas de réponse

Mairie de Villaroger : pas de réponse

Office National des Forêts: pas de réponse

Parc National de la Vanoise : pas de réponse

II- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 Préparation de l'enquête

2-1-1 Désignation du commissaire enquêteur

La Préfecture de la Savoie a demandé au Tribunal Administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peisey-Nancroix.

Par décision n° E19000176/38 du 4 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Mr Delétang Christian, commissaire enquêteur, pour effectuer cette enquête publique

Après sa désignation, le commissaire enquêteur a déclaré :

- n'avoir aucune attache particulière avec le territoire concerné par l'enquête publique.
- n'avoir en aucune manière eu à connaître ce dossier au titre de ses activités professionnelles antérieures.
- n'avoir aucun intérêt personnel au projet.

2-1-2 Organisation de l'enquête

Le 25 juillet 2019 le commissaire enquêteur a pris connaissance des dossiers en mairie de Peisey-Nancroix. L'organisation de l'enquête, du 14 octobre au 15 novembre 2019 inclus, a été faite ce jour là. Mr le maire de Peisey-Nancroix a prescrit l'arrêté n° 2019-46 du 23 septembre 2019 définissant les modalités de cette enquête, en annexe 1.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été visés le 4 octobre 2019 par le commissaire enquêteur.

2-1-3 Information du public

Publication dans la presse

Conformément à l'arrêté de Mr le maire de Peisey-Nancroix n° 2019-46 du 26 septembre 2019, les publications ont bien été faites dans les conditions prévues dans les supports suivants :

Le Dauphiné Libéré du 27 septembre et du 16 octobre 2019

La Vie Nouvelle du 27 septembre et du 18 octobre 2019

La Tarentaise Hebdo du 17 octobre 2019

Affichage

L'affichage de l'arrêté 2019-4 a été fait en mairie de Peisey-Nancroix et sur les lieux d'affichage de la commune. (Annexe 1)

Certificat d'affichage en pièce jointe n° 1.

Information complémentaire

L'information du public a également été faite par le bulletin d'information municipale et par le site internet de la mairie

2-1-4 Permanences

L'arrêté n° 2019-46 de Mr le maire de Peisey-Nancroix a prescrit l'enquête qui a lieu du 14 octobre au 15 novembre 2019 inclus, a institué trois permanences du commissaire enquêteur pour recevoir le public aux dates et heures suivantes en mairie de Peisey-Nancroix :

- Mardi 15/ 10/2019 de 14h à 17h
- Vendredi 25/10/ 2019 de 14h à 17h
- Vendredi 15/11/ 2019 de 15h à 18h

2-2 Déroulement de l'enquête

Pas de problème particulier durant l'enquête.

2-3 Fin de l'enquête

L'enquête a été close le 15 novembre 2019 à 18h

Il y a eu 44 avis sur le registre d'enquête en mairie dont les mails reçus

Le certificat d'affichage de l'enquête a été remis le 12 décembre (PJ n° 1)

Le Procès Verbal au Maire de Peisey-Nancroix a été remis le 22 novembre (PJ n° 2)

Le Mémoire en réponse a été reçu le 12 décembre (PJ n° 3)

Le rapport et les conclusions motivées ont été signés le 13 décembre 2019

III- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il y a eu 44 observations sur le registre d'enquête publique en mairie, dont les courriers et mails reçus.

Observation n° 1 : Mr et Mme Jean-François QUEST- Ass. Vallée du Ponthurin

Remise de 3 documents concernant :

- La prévention des risques
- La ressource en eau
- La localisation du bâtiment des saisonniers

Observation n° 2 : Mme Murielle Trésallet

Remis un plan

Parcelle 103 Le Villaret, souhaite le prolongement de la partie constructible sur sa parcelle pour construire 2 habitations pour ses enfants.

Observation n° 3 : Indivision Silvin

Remis 2 documents

Parcelle ZA 400 (anciennement 12). Cette parcelle était classée en UAz avant le projet de révision du PLU. Elle est prévue en zone A au projet de PLU. Demande qu'elle soit de nouveau classée UAz car elle est conforme au SCoT, accès, réseaux, densification village.

Observation n° 4 : Selvik Marcel

Remis 1 document

Parcelle 295 (anc. 162) Les Arches en zone Ap. Demande à ce qu'elle puisse être utilisée pour stockage de son matériel. Cette parcelle n'a jamais été utilisée ni comme agricole, ni vache, ni fourrage

Observation n° 5 : Mr et Mme Arsac

Remis 1 document de 5 pages

Parcelle ZK27 classée en Ap, demande classement en Ua

Observation n° 6 : Jacques Richermoz

Remis 1 document de 8 pages

Parcelle ZA273 Cette parcelle était classée en UA dans l'ancien SCoT. Elle est prévue en zone N au projet de PLU. Demande qu'elle soit de nouveau classée UA car elle est conforme au SCoT, accès, réseaux, densification village.

Les documents mis sur internet ne correspondent pas à ceux déposés en mairie.

Observation n° 7 : Pierre Philippault

Remis 1 document de 4 pages

Demande que sa parcelle ZC352 soit constructible pour la création de chalets locatifs

Observation n° 8 : Henry Gérard

Demande que sa parcelle 11 Le Villaret, soit classée en Ua et non en A pour pouvoir agrandir sa maison située sur la parcelle 188.

Observation n° 9 : Dominique Durochat

Plein Sud, parcelle 42/43 : Remarques concernant l'OAP 2, contraintes de mise aux normes. ER 12 agrandissement et accès ? Développement de lits et problème d'eau.

Observation n° 10 : Ghislaine Reifner

Demande de créer piscine, bowling, salle de concert pour attirer d'autres propriétaires

Observation n° 11 : Janine Jarlaud

S'interroge sur l'opportunité de créer d'autres lits sans aucun aménagements supplémentaires

Observation n° 12 : François Basseres

Darbella, appt 18

Opposé à la création de 1.500 lits sans prévoir le moindre équipement collectif.

Opposé également à la création d'une piste retour station à 2 mètres de son appartement sur 2 à 2 mètres de hauteur qui occulterait complètement sa vue

Observation n° 13 : Laurent Fondimare

OAP 1 Le Villaret (Parcelles ZA 68p, 69, 67p, 66p, 33p, 301p) demande les modifications suivantes :

- Autorise la réalisation d'équipements publics en zone N, permettant la création de la voirie d'accès au futur lotissement du Villaret, pouvoir élargir le virage.
- Inclure les parcelles ZA 339,64 et 88 dans la zone Au

Observation n° 14 : Elsa Bonnevie-Perrier

La parcelle ZE50 est déclassée en partie alors qu'elle était entièrement constructible depuis plus de 20 ans. Demande de la reclasser entièrement en zone constructible.

Observation n° 15 : Elsa Bonnevie-Perrier

Demande que la parcelle ZO151 à Nancroix soit classée constructible car elle n'est pas d'un intérêt agricole important et permettrait de construire des garages

Observation n° 16 : C. Geourjon

Contre la création de 1.500 lits chauds

Contre la création d'une nouvelle piste passant devant l'immeuble Darbella.

Observation n° 17 : Claude Carret (Club Med)

Parcelle ZA94 à Plan-Peisey : non constructible, devrait le devenir pour pouvoir construire un bâtiment dédié au logement des saisonniers.

Observation n° 18 : Sophie Barrault (Club Med)

Problème de places de stationnement réglé sur la surface occupée soit 1 place / 50 m² alors que précédemment il était de 2 places / 3 chambres : demande que le nombre de places de parking par chambres reste identique à celui en vigueur actuellement.

Observation n° 19 : Nathalie Jovet

Place de parking : serait-il possible de passer de 50 à 70 m² par place et d'augmenter la distance à 250 m entre la limite de terrain et les places de parking ?

Observation n° 20 : C. et N. Quentin

Darbella à Plan-Peisey : contre la surélévation des bâtiments prévue par le promoteur et le passage de piste au dessus de l'immeuble

Observation n° 21 : JF. ML. Baret-Boisbertand (Darbella) :

- privilégier les commerces, les stationnements, et équipement collectifs plutôt que d'augmenter les capacités touristiques.
- Ouverture de la station en été et pas seulement juillet-août
- Contre la surélévation de l'immeuble
- Contre l'augmentation de lits chauds
- Problème de constructions illicites sur le terrain de Darbella
- Très mauvaises communications téléphoniques sur Plan-Peisey

Observation n° 22 : M. Soubeyrand Architecte

Deux observations concernant les règles architecturales pour :

- En zone Ut3 « sont interdits » à modifier pour permettre la construction à usage d'habitation et de commerce
- Aspect des ouvertures : devrait tenir compte de la longueur des bâtiments.
- Il faudrait définir plus clairement l'emprise de l'OAP2 et autoriser la création de parkings semi-enterrés

Observation n° 23 : Pierre Phillipault

Requête de raccordement en eau potable des Esserts 1800m à partir du torrent Nant Benin
Inquiétude sur le projet communal destructeur sur le Nant Benin

Observation n° 24 : Gérard Henry

Redemande le classement de sa parcelle 188 et 11 Le Villaret en U
Incohérence entre 2 documents ?

Observation n° 25 : Gérard Galbrun

Pas de stratégie d'équipements collectifs
Darbella : contre la surélévation de l'immeuble

Observation n° 26 : AF. Launay

Problème de stationnement pas assez traité
Liaison front de neige du Parcher/Vanoise express à approfondir
Pas de mise en valeur des atouts touristiques
Développement de l'hébergement non adapté au développement touristique
Améliorer la desserte des navettes
Darbella : non à la piste, trouver une autre solution pour descendre les skieurs ?

Observation n° 27 : CDMF Avocats, Richermoz-Perriere

Parcelles ZA93, 94 et 312 Le Villaret : classées en Ns alors que les parcelles voisines sont en Ua.
Demande le reclassement de leurs parcelles en Ua.

Observation n° 28 : V. Veyradier. Conseil syndical du Belvédère

Contre le parti pris de développement commercial au profit des promoteurs

Contre l'augmentation du nombre de lits

Ne mentionne aucun projet de développement commercial au service des résidents en zone Ut3

Incompréhension sur l'ET11 pour l'aménagement de stationnement alors que leur copropriété est propriétaire de 17 emplacements sur cette parcelle ZC188.

Observation n° 29 : Hubert Degermann

Darbella : contre le fait de s'approprier et remodeler leur terrain, de faire une piste de 13 m de large et d'y construire des murs atteignant 3 mètres de haut à 2 mètres des fenêtres de la copropriété.

Observation n° 30 : Odile Tressallet

Parcelle ZA 16, Le Plan : demande de rendre sa parcelle constructible, la voirie ayant été élargie et les réseaux conformes.

Observation n° 31 : Giovanni Mattioni

Concernes le PLU de Landry et non celui de Peisy-Nancroix

Observation n° 32 : François Barrier, Darbella

Contre le mur de 3 mètres, la vente de terrain à la commune pour aménager un retour ski

Contre l'augmentation du nombre de lits

Propose de prendre des mesures incitatives pour améliorer la location de lits froids, de créer une piste de luge pour les enfants, de créer des équipements collectifs et de permettre l'ouverture des commerces toute l'année.

Observation n° 33 : Bernard Lacca, SCI A et B

Parcelle en zone Uhr1b : Demande de pouvoir couvrir sa terrasse avec un abri escamotable et donc d'assouplir les règles concernant l'aspect des façades, des murs, toitures pour des extensions non closes de moins de 30 m².

Observation n° 34 : M. Albert

Opposés à l'élargissement du chemin des Vernettes

Demande la suppression des « zones réservées »

Pense que construire aux abords du front de neige de Vallandry serait regrettable

Observation n° 35 : Bernard Lacca

Parcelle 337, 90 : demande la modification du PLU pour extension de sa résidence par une véranda

Observation n° 36 : Philippe Tresallet

Remise de 2 lettres :

- Conteste le déclassement de la parcelle ZO 79 à Nancroix qui était un jardin entretenu
- Ne comprend pas pourquoi la parcelle 14 à Fourier reste inconstructible alors qu'il n'y a rien eu depuis 30 ans et demande que sa parcelle soit classée en zone Ua

Observation n° 37 : V. C. Levy

Les Arandelières parcelle 362 :

- Incohérence avec le SCoT qui limite l'urbanisation à 5,2 ha, or vous prévoyez 6,3 ha à urbaniser rapidement puis 2,8 ha et 0,7 ha à long terme ?
- Pas abordé, face à l'accroissement des hébergements, la requalification des espaces publics
- Problème de voiries et de stationnement, il faudrait 250 places de stationnement en plus, est ce que cela est possible ?
- Contre la construction de 5 chalets sur le front de neige

Observation n° 38 : Pocard Chapuis

Beaupraz (Aa) parcelle C8 : demande la modification partielle de leur parcelle pour reconstruire le chalet d'alpage à l'identique

Observation n° 39 : S.Nguyen

Le Villaret parcelle 324 lot 7 :

- Problème d'accès, route étroite et prévision de construction avec l'OAP1, route dangereuse et pas de signalisation
- Inquiétudes, interrogations et non prise en compte des conséquences du fait de l'OAP1

Observation n° 40 : Claudine Richermoz, Mélissa Perrière : complément obs. 27

Le Villaret parcelle ZA 93 : demande la modification du PLU pour permettre que les parcelles ZA 93, 94 et 312 soient reclassées en zone constructibles afin de permettre la construction d'habitations principales à des jeunes qui veulent rester à Peisey-Nancroix prêt de leurs parents.

Observation n° 41 : Claude Bernard, SCI de la Cheserette

Ancienne bâtisse (scierie) classée en zone N : souhaite réhabiliter l'habitation avec changement de toiture en 2 pans.

Ne sont pas d'accord avec les restrictions excessives concernant la réhabilitation d'une demeure d'intérêt historique.

Observation n° 42 : Association Syndicale du Lotissement de Plan-Peisey

Plusieurs observations sur l'OAP2, les zones Ug, Ug1, Ut1, Ut3 et les emplacements réservés ER9, ER10, ER11 et ER13.

- En accord avec l'OAP2, mais demande que la création de nouveaux logements à usage d'hébergement touristique ou hôtelier par extension d'un immeuble de logements existant à usage d'habitation ne soit pas autorisée.
- Demande que la possibilité d'agrandissement des logements existants lors de l'extension d'un immeuble de logements existant et à usage d'habitation soit maintenue,
- Demande que la possibilité de créer de nouveaux logements à usage d'habitation lors de l'extension d'un immeuble de logements existant et à usage d'habitation soit autorisée.
- Problème en ce qui concerne la possibilité de créer des places de stationnement
- Emplacements réservés ER11 ampute les possibilités de constructions de la copropriété Le Belvédère. Attente d'une définition précise de cet emplacement réservé et de sa faisabilité.
- La modification des règles d'urbanisme de la zone Ug1 de Plan-Peisey au bénéfice de la construction d'hébergements touristiques se fait au détriment de la pérennité des 11 chalets existants.
- Demande qu'il soit pris en considération la réduction de la hauteur maximale proposée dans la révision du PLU pour la zone Ut1 en ramenant cette hauteur à 10m environ au lieu de 12m.

Observation n° 43 : François Bordry , Darbella

Des observations :

- Augmentation du nombre de lits sans aucunes propositions pour les équipements collectifs
- Problème de stationnement dû au nouveau centre commercial
- Résidence de la Darbella, rendre son terrain non constructible pour faire une piste de descente avec construction de murs entre le Parchey et le futur centre commercial
- Faire quelque chose pour élargir l'exploitation de la station à la saison d'été.
- Fondamental que Plan-Peisey ne perde pas son caractère familial

Observation n° 44 : Vincent Hibon

- Aux Arches, demande que la possibilité d'exploitation agricole vivrière y soit toujours autorisée
- Contre l'implantation d'une nouvelle maison de saisonniers sur une ancienne zone agricole et forestière
- S'étonne que les zones de risques naturels ne soient représentées
- Ressources en eau et assainissement des EU : retrouver un meilleur ratio entre le potentiel et les besoins avant d'envisager de nouvelles constructions.
- Selon le SCoT, aux Arches, la construction de chalets en bordure de la route départementale ne devrait pas être autorisée
- Contre l'implantation de l'hébergement des saisonniers à proximité immédiate de la route départementale, cela serait plus propice en terme de sécurité de mettre cet hébergement en limite sud-ouest et en aval de la station de Plan-Peisey, plutôt qu'en aval à l'Est

IV QUESTIONS AU MAIRE ET MEMOIRE EN REPONSE

Compte-tenu des avis et remarques des Personnes Publiques Associées, d'une part, et du public, d'autre part, j'ai demandé à Monsieur le Maire de la commune de Peisey-Nancroix, de bien vouloir me répondre aux questions suivantes dans un délai de 15 jours, ce qui a été fait le 22 novembre 2019. (voir PJ n° 2 et 3)

Les réponses du Maire de Peisey-Nancroix sont en italiques

Questions posées par les Personnes Publiques Associées

Association de la vallée du Ponthurin

Plusieurs remarques sur :

- Les lacunes du plan de prévention des risques naturels
 - *Le PIZ présenté dans le PLU est suffisant en attendant l'élaboration du PPRN qui vient de débiter. Une première réunion avec le service de la DDT en responsabilité du sujet a eu lieu le 5 novembre 2019.*
 - *A la fin de l'étude, le PLU sera modifié en conséquence.*
- Le déficit des besoins en eau potable
 - *Une étude a été réalisée par Profil étude préconisant un phasage de travaux à réaliser.*
 - *A la demande de la DDT une délibération a été prise le lundi 2/12/2019 visant à engager la commune dans un phasage de travaux en cohérence avec la réalisation des gros projets en particulier de l'OAP 2.*
- Une localisation des logements locatifs pour les saisonniers inappropriée
 - *Le SCOT délimite l'extension de l'urbanisation de la station, le terrain choisi est dans l'enveloppe urbaine et situé au centre de la station ce qui répondra au mieux aux besoins des employeurs et des saisonniers, notamment pour éviter le déplacement en véhicules motorisés.*
 - *Les accessibilités piétonnes et pour véhicules seront traitées lors du permis de construire en lien avec le TDL pour la route départementale. Une sortie piétonne par l'amont de la parcelle sera privilégiée.*
- Des accès sécurisés pour les constructions nouvelles
 - *Pour la route départementale, les accessibilités pour les véhicules seront traitées lors du permis de construire en lien avec le TDL.*

Chambre interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

- Le rapport de présentation n'est pas clair sur la densification, la réhabilitation et la taille des ménages.
 - *Le rapport de présentation sera corrigé pour plus de clarté sur ce point.*
- Le règlement graphique, ER 5,11 et 12, prendre en compte les observations concernant l'utilisation de ces emplacements réservés : supprimer ER5
 - *Pour l'ER11 et l'ER12, leurs emplacements à proximité de la voirie existante permettront de réduire le déficit de parking de la station. Les études techniques donneront les surfaces nécessaires pour le stationnement et les surfaces seront réajustées au juste nécessaire.*
 - *Compte tenu des difficultés d'implanter des parkings dans le village de Moulin (accessibilité en période hivernale et débordement sur la route départementale), nous souhaitons conserver l'ER5 qui est la seule zone avec une pente faible et non classée en agricole stratégique au SCOT.*
- Règlement écrit, en zone Aa et Aas demande la création d'abris pour le gardiennage
 - *Nous autoriserons dans le règlement du PLU la possibilité de constructions d'abris de berger en alpage pour les zones A et N d'une superficie maximum de 50m² et d'une hauteur de 4m.*

Communauté de Communes des Versants d'Aime

Quelques observations concernant :

- Les règles liées aux limites de propriétés
 - *La remarque sur la croissance lente des végétaux plantés sera intégrée dans le règlement.*
- Les conditions de gestion des eaux pluviales
 - *Le règlement sera modifié pour spécifier, dans le cas de nouvelles constructions, d'installer un dispositif de rétention des eaux pluviales pour les projets de plus de 150 m² de toitures en projection au sol dans tous les villages.*
- La gestion des déchets
 - *Pour l'OAP 1, une augmentation du nombre de « molocks » est prévue au plan d'aménagement*
- La gestion des eaux pluviales
 - *Le règlement sera modifié pour spécifier, dans le cas de nouvelles constructions, d'installer un dispositif de rétention des eaux pluviales pour les projets de plus de 150 m² de toitures en projection au sol dans tous les villages.*

Département de la Savoie

Prendre en compte les remarques suivantes :

- Recul des constructions par rapport à la route départementale RD87 et RD226.
 - *Le règlement du PLU page 16 sera modifié comme demandé par le Conseil Département : « toute construction s'implantera à un minimum 2m de la plateforme d'enrobé des routes départementales ».*
 - *Hors agglomération (en zones A et N), le recul sera porté à 5 m.*
- Prise en charge des eaux pluviales et d'assainissement pour les nouveaux projets
 - *Le règlement précise la gestion des eaux pluviales et d'assainissement page 21 en sous-section 3. Le règlement nous semble en cohérence avec la remarque. Le règlement est donné par le schéma directeur d'assainissement.*
- OAP 3, un seul accès nouveau sur la RD87
 - *L'aménageur du terrain a été prévenu de cette demande et son permis d'aménager devra en tenir compte.*
- Déploiement Très Haut Débit, permettre l'établissement des équipements nécessaires
 - *Lors des derniers travaux de voirie effectués dans les villages, les fourreaux ont été pré dimensionné comme demandé par le département.*

Direction Départementale des Territoires.

Les réserves ci-dessous à lever :

- Risques miniers, à prendre en compte les observations faites
 - *Le volet du PIZ des risques miniers sera supprimé du plan de zonage. Seule la carte d'aléa de l'étude Géodéris sera traduite au plan de zonage et le règlement donné en annexe sera intégré dans le règlement du PLU en tenant compte des préconisations fournies par la DDT pour les zones U concernées par les risques miniers.*
- Plan d'Indexation en Z, aléas à reporter correctement
 - *Le plan a été modifié de risque moyen à faible sur le secteur de Nancroix. (plan 4.2.3)*
- Plan de Prévention des Risques Naturels, réajuster les couleurs pour distinguer 2 zones règlementées
 - *La modification des couleurs du PPRN sur le plan 4.4 secteur des Lanches a été changée par des couleurs différentes pour mieux visualiser les 2 zones.*
- Eau potable, à compléter pour les nouveaux captages, engagements à prendre

- *Une étude a été réalisée par Profil étude préconisant un phasage de travaux à réaliser. La délibération a été prise le lundi 2/12/2019 visant à engager la commune dans un phasage de travaux en cohérence avec la réalisation des gros projets de l'OAP 2.*
- Monuments historiques, les zones agricoles (A) à l'Est du bourg de Peisey doivent être classées en Ap
 - *La modification du plan 4.1.1 a intégré le changement de zone de A à Ap.*

Avec plusieurs observations :

- Risques naturels, faire référence au projet ministériel LOGL1909566A définissant les conditions particulières de construction
 - *Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.*
- Eau potable, les futurs captages devront être protégés par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique
 - *La procédure de déclaration d'utilité publique a été lancée au printemps 2019. (Dossier transmis le 14 octobre 2019 pour son instruction par les services de l'eau).*
- Habitat, lever les incohérences sur les logements permanents et saisonniers et la compatibilité avec le SCoT
 - *Concernant l'OAP 1, une clause spécifique sera intégrée à l'acte de vente des trois quarts des terrains obligeant l'acquéreur à habiter en résidence principale. Le quart restant pourra être destiné à de l'habitat touristique ou secondaire afin d'équilibrer l'opération. Nous ne pouvons pas être plus précis sur la part dédiée à l'habitation principale car le chiffrage de l'aménagement est en cours, ce qui définira l'équilibre budgétaire.*
 - *Concernant l'habitat saisonnier, une zone constructible dédiée est réservée en aval de la station (plan 4.3.1). La convention que nous avons contractée avec la préfecture engage la commune sur la réalisation de ces logements saisonniers.*
- Rapport de présentation, regrouper au même endroit les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
 - *Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.*
- OAP 2, attention à la hauteur et aux doubles pentes
 - *Les bâtiments concernés par l'OAP 2 datent des années 70 et nécessitent tous des rénovations importantes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité, ...). Tous ces bâtiments sont des copropriétés. Nous espérons que ces rénovations permettront une amélioration des appartements et une remise en location des lits froids.*
 - *L'OAP 2 a pour vocation de donner de la surface constructible supplémentaire visant à équilibrer le coût de la rénovation des bâtiments existants. Aux vues de la diversité des bâtiments et de leur implantation, certains ne peuvent pas s'étendre en surface au sol, seule une surélévation de 2 étages minimum permet l'équilibre financier. Une visite sur le terrain avec l'architecte conseil du CAUE et DDT et des architectes locaux a permis de se rendre compte que la surélévation de 2 étages en double pente ne perturbe pas l'ouverture sur le paysage vu de l'amont.*

- Agriculture, voir le règlement graphique, les emplacements réservés, le règlement des installations nécessaires en zone agricole
 - *Concernant la zone NSL1 Parcher/station, nous avons acheté à l'amiable les terrains en concertation avec les exploitants agricoles afin de pouvoir aménager cet espace pour des activités de loisirs autant hivernales qu'estivales. Les exploitants agricoles ont bénéficié d'échanges leur permettant de récupérer le double de la surface perdue.*
 - *Pour l'ER11 et l'ER12, les surfaces ont été réajustées au mieux lors des études de faisabilité. Leurs emplacements à proximité de la voirie existante permettront de réduire le déficit de parking de la station.*
 - *Nous incluons la possibilité proposée par la loi ELAN n°2018-1021 du 23/11/2018.*
 - *Nous autoriserons dans le PLU la possibilité de construction d'abris de berger en alpage pour les zones A et N d'une superficie maximum de 50m² et d'une hauteur de 4m.*

- Zones humides, le règlement n'est pas clair
 - *Le règlement sera modifié pour interdire le remblaiement des zones humides et leur valorisation pédagogique.*

- Sites et sols pollués, 3 sites dont les informations sont à donner dans le rapport de présentation
 - *Nous intégrerons l'information sur les sites pollués dans le rapport de présentation.*

- Transition énergétique, manque de dispositions concrètes pour les OAP
 - *Une vigilance particulière sera portée lors de l'instruction des permis pour les OAP.*

- Inventaires des chalets d'alpage, tous les bâtiments repérés ne peuvent pas faire l'objet d'une procédure chalet d'alpage
 - *Nous modifierons l'intitulé de l'inventaire en « inventaire du bâti isolé en zone A et N ».*

- Le règlement graphique. Le règlement écrit. Le repérage patrimonial et le PLU.
 - *Pour ces 3 points, les modifications du document seront discutées et ajoutées pour partie au règlement.*

Question du commissaire-enquêteur

Quelles réponses faites-vous aux différentes demandes de modifications demandées par les Personnes Publiques Associées ?

- *Les réponses aux demandes formulées par les Personnes Publiques Associées sont formulées plus haut pour chaque demande*

Questions posées par le public concernant l'enquête

Ces questions sont classées selon les thèmes suivants :

- Changer l'affectation des parcelles de zone A ou N en zone constructible
- Avis concernant la construction de nouveaux lits
- Demandes de modification du règlement de constructions ou réhabilitations
- Demandes d'équipements collectifs
- Les ressources en eau et les eaux usées
- L'hébergement des saisonniers
- Demandes concernant les pistes de ski
- Les risques naturels
- Demandes concernant le transport et le stationnement

Changer l'affectation de parcelles de zone A ou N en zone constructible

Observation n° 2 : Mme Murielle Trésallet

Parcelle 103 Le Villaret, souhaite le prolongement de la partie constructible sur sa parcelle pour construire 2 habitations pour ses enfants.

- *La superficie constructible de la parcelle 103 sera portée à 1000 m². Cette modification génère une augmentation de surface constructible de 350 m².*

Observation n° 3 : Indivision Silvin

Parcelle ZA 400 (anciennement 12). Cette parcelle était classée en UAz avant le projet de révision du PLU. Elle est prévue en zone A au projet de PLU. Demande qu'elle soit de nouveau classée UAz car elle est conforme au SCoT, accès, réseaux, densification village.

- *Pour les parcelles 12 et 16 une superficie de 500 m² sera située en zone Ua, la parcelle 15 sera intégralement classée en Zone UA car elle a superficie de 375 m². La modification sera portée au plan de zonage. Cette modification génère une augmentation de surface constructible de 1375 m².*

Observation n° 4 : Selvik Marcel

Parcelle 295 (anc. 162) Les Arches en zone Ap. Demande à ce qu'elle puisse être utilisée pour stockage de son matériel. Cette parcelle n'a jamais été utilisée ni comme agricole, ni vache, ni fourrage

- *Une modification sera portée au plan de zonage pour répondre à la demande, cette modification n'entraîne pas de modification de surface constructible.*

Observation n° 5 : Mr et Mme Arsac

Parcelle ZK27 classée en Ap, demande classement en Ua

- *La modification sera portée au plan de zonage. Cette modification n'entraîne pas d'augmentation de surfaces constructibles car les surfaces concernées étaient déjà comptées dans la surface constructible*

Observation n° 6 : Jacques Richermoz

Remis 1 document de 8 pages

Parcelle ZA273 Cette parcelle était classée en UA dans l'ancien SCoT. Elle est prévue en zone N au projet de PLU. Demande qu'elle soit de nouveau classée UA car elle est conforme au SCoT, accès, réseaux, densification village.

- *Une modification sera portée au plan de zonage. Cette modification génère une augmentation de surface constructible de 102 m².*

Observation n° 7 : Pierre Philippault

Remis 1 document de 4 pages

Demande que sa parcelle ZC352 soit constructible pour la création de chalets locatifs

- *Cette parcelle ne remplit pas l'ensemble des critères notamment celui de l'accessibilité véhicule à l'année du fait de son emplacement au sein du domaine skiable. Elle fait l'objet d'une DUP de la commune qui souhaite maîtriser le foncier du domaine skiable*

Observation n° 8 et 24 : Henry Gérard

Demande que sa parcelle 11 Le Villaret, soit classée en Ua et non en A pour pouvoir agrandir sa maison située sur la parcelle 188.

- *Une modification sera portée au plan de zonage. Pour une raison de cohérence et ne pas créer une dent creuse la parcelle 10 sera aussi classée en constructible. Cette modification génère une augmentation de surface constructible de 752 m².*

Observation n° 13 : Laurent Fondimare

OAP 1 Le Villaret (Parcelles ZA 68p, 69, 67p, 66p, 33p, 301p) demande les modifications suivantes :

- *Autorise la réalisation d'équipements publics en zone N, permettant la création de la voirie d'accès au futur lotissement du Villaret, pouvoir élargir le virage.*
- *La voirie concernée par la demande est déjà existante, le projet consiste à aménager cette voirie ce qui est autorisé en zone N du PLU*

- *Inclure les parcelles ZA 339,64 et 88 dans la zone Au*
- *Une modification du plan de zonage sera portée au plan de zonage pour inclure ces parcelles dans la zone AU affectée à la réalisation d'habitations pour résidences principales à vocation primo accédant comme précisé dans l'OAP1. Cette modification génère une augmentation de surfaces constructibles de 2133 m². Ces surfaces constructibles seront affectées au programme en fonction du phasage du projet de lotissement.*

Observation n° 14 : Elsa Bonnevie-Perrier

La parcelle ZE50 est déclassée en partie alors qu'elle était entièrement constructible depuis plus de 20 ans. Demande de la reclasser entièrement en zone constructible.

- *Une modification à faire sur le plan de zonage pour rendre l'intégralité de la parcelle constructible comme cela était prévu dans le décompte des surfaces constructibles*

Observation n° 15 : Elsa Bonnevie-Perrier

Demande que la parcelle ZO151 à Nancroix soit classée constructible car elle n'est pas d'un intérêt agricole important et permettrait de construire des garages

- *Une modification sera portée au plan de zonage pour modifier son classement de Ue en UA, cela ne modifie pas le décompte de surfaces constructibles.*

Observation n° 27 et 40 : CDMF Avocats, Richermoz-Perriere

Parcelles ZA93, 94 et 312 Le Villaret : classées en Ns alors que les parcelles voisines sont en Ua.

Demande le reclassement de leurs parcelles en Ua.

- *La demande est de classer parcelle ZA 93 en zone Ua comme sa parcelle voisine (312) déjà construite. Elle était classée en zone NS dans le PLU actuel et se trouve maintenant située dans une zone à risque minier classée moyen ce qui interdit toutes constructions nouvelles à usage d'habitation comme prévu par la DDT suite aux conclusions de l'étude réalisée par la DREAL. Cette parcelle ne peut donc pas être classée en Ua.*
- *Les Parcelles ZA94 et 312 étaient classées en zone Ua dans le PLU actuel, compte tenu des préconisations de la DDT basées sur les conclusions des travaux de la DREAL ces parcelles seront classées en zone U avec des restrictions de constructions (seules les annexes et extensions seront autorisées si elles ne sont pas affectées à usage d'habitation)*

Observation n° 30 : Odile Tressallet

Parcelle ZA 16, Le Plan : demande de rendre sa parcelle constructible, la voirie ayant été élargie et les réseaux conformes.

- *Pour les parcelles 12 et 16 une superficie de 500 m² sera située en zone Ua, la parcelle 15 sera intégralement classée en Zone UA car elle a superficie de 375 m². La modification sera portée au plan de zonage. Cette modification génère une augmentation de surface constructible de 1375 m².*

Observation n° 36 : Philippe Tresallet

Conteste le déclassement de la parcelle ZO 79 à Nancroix qui était un jardin entretenu

Ne comprend pas pourquoi la parcelle 14 à Fourier reste inconstructible alors qu'il n'y a rien eu depuis 30 ans et demande que sa parcelle soit classée en zone Ua

- *La parcelle ZC 14 est située en zone inconstructible du PIZ pour toute nouvelle construction d'habitation.*
- *Une modification du plan de zonage classera la parcelle ZO 79 en zone UA.*
- *Par cohérence il faut reclasser en Ua la partie jardin des parcelles ZO 344 et 78. Cette modification génère une augmentation de surface constructible de 200m².*

Questions du commissaire-enquêteur

Quelles sont les surfaces des parcelles concernées par ces demandes ?

- *ZO 79 : 200m² (observation 36)*
- *ZA 103 : 350m² (observation2)*
- *ZA 273 : 102 m² (observation 6)*
- *ZA 12,15,16 : 1375 m² (observation 3, 30)*
- *ZA 10, 11 : 752 m² (observation 8 et 24)*
- *ZA 339, 88, 64 : 2133 m² (observation 13)*

- *Le total de surface constructible concernée est de : 4912 m².*

Quelles sont les surfaces que vous pouvez accorder en zone constructible ?

- *Le SCOT nous autorise 4.42ha pour 10 ans pour des parcelles concernant de l'habitat principal. Une dérogation limitée sera possible pour des terrains respectant les critères ci-dessous.*

Quelles sont vos priorités d'attribution de changement d'affectation des parcelles en zone constructible ?

- *Nos priorités d'attribution de parcelles constructibles sont :*
 - *que les terrains soient en continuité de l'espace bâti.*
 - *que l'accessibilité à l'année par les véhicules soit possibles et à la charge des propriétaires.*
 - *que l'accessibilité aux différents réseaux soit possible et à la charge des propriétaires.*
 - *que la destination de la parcelle soit pour de la résidence principale.*

Avis concernant la construction de nouveaux lits

Observation n° 11 : Janine Jarlaud

S'interroge sur l'opportunité de créer d'autres lits sans aucun aménagements supplémentaires

Observation n° 12 : François Basseres, Darbella, appt 18

Opposé à la création de 1.500 lits sans prévoir le moindre équipement collectif.

Observation n° 16 : C. Geourjon

Contre la création de 1.500 lits chauds

Observation n° 28 : V. Veyradier. Conseil syndical du Belvédère

Contre l'augmentation du nombre de lits

Questions du commissaire-enquêteur

L'augmentation du nombre de lits est-elle vraiment nécessaire ?

- *L'augmentation du nombre de lits est nécessaires pour l'OAP 2 car les bâtiments concernés par l'OAP 2 datent des années 70 et nécessitent tous des rénovations importantes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité...). Ce sont tous des copropriétés qui ont le choix d'augmenter le nombre de lit ou pas. Nous espérons que ces rénovations permettront une amélioration des appartements et une remise en location. L'OAP 2 a pour vocation de donner de la surface constructible supplémentaire visant à équilibrer le coût de la rénovation des bâtiments existants. Aux vues de la diversité des bâtiments et de leur implantation, certains ne peuvent pas s'étendre en surface au sol, seule une surélévation de 2 étages minimum permet l'équilibre financier. Une visite sur le terrain avec l'architecte conseil du CAUE et des architectes locaux a permis de se rendre compte que la surélévation de 2 étages en double pente ne perturbe pas l'ouverture sur le paysage vu de l'amont.*
- *Pour le reste de la station, la révision du PLU n'augmente la surface constructible que de 2000 m² au sud du bâtiment plein sud pour faciliter l'accessibilité au reste du terrain déjà constructible.*
- *L'ensemble des projets ou des constructions en cours est autorisé depuis le PLU de 2007.*
- ***Une partie des remarques concerne la station de Vallandry donc le PLU de la commune de Landry.***

Est-il envisagé de mettre en place une structure qui permettrait d'augmenter l'utilisation des lits froids ?

- *Depuis 3 ans, l'Office de tourisme a mis en place des rencontres avec les propriétaires pour classer les appartements et les aider à la rénovation pour une mise en location des appartements.*
- *Malgré tous nos efforts, une enquête récente révèle que seulement 20% des propriétaires souhaitent louer leur appartement.*
- *L'opération OAP 2 qui permet de rénover les immeubles participe à cette volonté de d'augmenter l'utilisation des lits froids.*

Demandes de modification du règlement de constructions ou réhabilitations

Observation n° 9 : Dominique Durochat

Plein Sud, parcelle 42/43 : Remarques concernant l'OAP 2, contraintes de mise aux normes. ER 12 agrandissement et accès ? Développement de lits et problème d'eau.

- *L'OAP2 permet aux copropriétés de rénover les immeubles ainsi que de les mettre aux normes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité...), mais cela reste le choix de la copropriété d'agrandir ou de rénover dans le volume existant.*
- *Pour l'ER12, les surfaces ont été réajustées au mieux lors des études de faisabilité. Leurs emplacements à proximité de la voirie existante permettront de réduire le déficit de parking de la station.*

Observation n° 20 : C. et N. Quentin

Darbella à Plan-Peisey : contre la surélévation des bâtiments prévue par le promoteur et le passage de piste au dessus de l'immeuble

- *L'OAP2 permet aux copropriétés de rénover les immeubles ainsi que de les mettre aux normes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité...), mais cela reste le choix de la copropriété d'agrandir ou de rénover dans le volume existant.*
- *Pour le projet de piste entre le Parcher et le centre commercial, plusieurs projets seront travaillés avec les riverains dans le but d'aboutir à un compromis. Les remarques des copropriétaires ont été prises en compte mais cet espace est le seul disponible.*
- *Dans le PLU de 2007, la zone était déjà classée en espace réservé.*

Observation n° 21 : JF. ML. Baret-Boisbertand (Darbella) :

- privilégier les commerces, les stationnements, et équipement collectifs plutôt que d'augmenter les capacités touristiques.
- Ouverture de la station en été et pas seulement juillet-août
- Contre la surélévation de l'immeuble
- Contre l'augmentation de lits chauds
- Problème de constructions illicites sur le terrain de Darbella
- Très mauvaises communications téléphoniques sur Plan-Peisey

- *L'OAP2 permet aux copropriétés de rénover les immeubles ainsi que de les mettre aux normes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité...), mais cela reste le choix de la copropriété d'agrandir ou de rénover dans le volume existant.*
- *Pour les stationnements, le PLU prévoit 3 emplacements réservés pour la création de parking dont certains seront enterrés.*
- *Pour les équipements collectifs, le PLU prévoit des zones Nsl au Parcher et Pont Baudin destinées au développement d'équipement collectifs et de loisir estival comme hivernal.*

Observation n° 22 : M. Soubeyrand Architecte

Deux observations concernant les règles architecturales pour :

- En zone Ut3 « sont interdits » à modifier pour permettre la construction à usage d'habitation et de commerce
- Aspect des ouvertures : devrait tenir compte de la longueur des bâtiments.
- Il faudrait définir plus clairement l'emprise de l'OAP2 et autoriser la création de parkings semi-enterrés

- *L'habitation est bien autorisée pour les annexes et extensions de constructions existantes en Ut3. Pour plus de clarté, le règlement sera clarifié.*
- *Le règlement concernant les ouvertures dans les toitures est assoupli en zone UT pour permettre plusieurs ouvertures de toit.*

Observation n° 25 : Gérard Galbrun

Pas de stratégie d'équipements collectifs

Darbella : contre la surélévation de l'immeuble

- *L'OAP2 permet aux copropriétés de rénover les immeubles ainsi que de les mettre aux normes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité...), mais cela reste le choix de la copropriété d'agrandir ou de rénover dans le volume existant.*
- *Pour les équipements collectifs, le PLU prévoit des zones Nsl au Parcher et Pont Baudin destinées au développement d'équipement collectifs et de loisir estival comme hivernal.*

Observation n° 28 : V. Veyradier. Conseil syndical du Belvédère

Contre le parti pris de développement commercial au profit des promoteurs

Contre l'augmentation du nombre de lits

Ne mentionne aucun projet de développement commercial au service des résidents en zone Ut3

Incompréhension sur l'ET11 pour l'aménagement de stationnement alors que leur copropriété est propriétaire de 17 emplacements sur cette parcelle ZC188.

- *L'augmentation du nombre de lits est nécessaires pour l'OAP 2 car les bâtiments concernés par l'OAP 2 datent des années 70 et nécessitent tous des rénovations importantes (accessibilité, façade, isolation thermique, étanchéité...). Ce sont tous des copropriétés qui ont le choix d'augmenter le nombre de lit ou pas. Nous espérons que ces rénovations permettront une amélioration des appartements et une remise en location. L'OAP 2 a pour vocation de donner de la surface constructible supplémentaire visant à équilibrer le coût de la rénovation des bâtiments existants. Aux vues de la diversité des bâtiments et de leur implantation, certains ne peuvent pas s'étendre en surface au sol, seule une surélévation de 2 étage minimum permet l'équilibre financier. Une visite sur le terrain avec l'architecte conseil du CAUE et des architectes locaux a permis de se rendre compte que la surélévation de 2 étages en double pente ne perturbe pas l'ouverture sur le paysage vu de l'amont.*
- *Pour le reste de la station, la révision du PLU n'augmente la surface constructible que de 2000 m² au sud du bâtiment plein sud pour faciliter l'accessibilité au reste du terrain déjà constructible.*
- *L'ensemble des projets ou des constructions en cours sont autorisé depuis le PLU de 2007.*

- ***Une partie des remarques concerne la station de Vallandry donc le PLU de la commune de Landry.***

Observation n° 33 et 35 : Bernard Lacca, SCI A et B

Parcelle en zone Uhr1b 337 et 90 : Demande de pouvoir couvrir sa terrasse avec un abri escamotable et donc d'assouplir les règles concernant l'aspect des façades, des murs, toitures pour des extensions non closes de moins de 30 m².

- *Les toitures vitrées seront autorisées dans la limite de 30 m², une modification du règlement sera réalisée dans ce sens.*

Observation n° 34 : M. Albert

Opposés à l'élargissement du chemin des Vernettes

Demande la suppression des « zones réservées »

- *Vu l'engorgement du parking du Parcher et les projets de développement d'équipement de loisir, il est nécessaire de prévoir des parkings le long de la route*

Pense que construire aux abords du front de neige de Vallandry serait regrettable

- ***La remarque concerne la station de Vallandry donc le PLU de la commune de Landry***

Observation n° 36 : Philippe Tresallet

Remise de 2 lettres :

- Conteste le déclassement de la parcelle ZO 79 à Nancroix qui était un jardin entretenu
- Ne comprend pas pourquoi la parcelle 14 à Fourier reste inconstructible alors qu'il n'y a rien eu depuis 30 ans et demande que sa parcelle soit classée en zone Ua
- *Déjà traité plus haut*

Observation n° 37 : V. C. Levy

Les Arandelières parcelle 362 :

- Incohérence avec le SCoT qui limite l'urbanisation à 5,2 ha, or vous prévoyez 6,3 ha à urbaniser rapidement puis 2,8 ha et 0,7 ha à long terme ?
- *Les 6,3 ha correspondent à la capacité du PLU en vigueur approuvé en 2007 et non le projet de révision PLU arrêter pour 5,2 ha limité par le SCOT*
- Pas abordé, face à l'accroissement des hébergements, la requalification des espaces publics
- Problème de voiries et de stationnement, il faudrait 250 places de stationnement en plus, est ce que cela est possible ?
- *Pour les stationnements, le PLU prévoit 3 emplacements réservés pour la création de parking dont certains seront enterrés.*
- Contre la construction de 5 chalets sur le front de neige
- ***La remarque concerne la station de Vallandry donc le PLU de la commune de Landry.***

Observation n° 38 : Pocard Chapuis

Beaupraz (Aa) parcelle C8 : demande la modification partielle de leur parcelle pour reconstruire le chalet d'alpage à l'identique

- *La modification est intégrée dans le plan de zonage et dans l'inventaire du bâti isolé en zone A et N.*

Observation n° 41 : Claude Bernard, SCI de la Cheserette

Ancienne bâtisse (scierie) classée en zone N : souhaite réhabiliter l'habitation avec changement de toiture en 2 pans. Ne sont pas d'accord avec les restrictions excessives concernant la réhabilitation d'une demeure d'intérêt historique.

- *Le bâtiment est situé en risque fort du PIZ et ne peut rester que dans le volume existant*

Observation n° 42 : Association Syndicale du Lotissement de Plan-Peisey

Plusieurs observations sur l'OAP2, les zones Ug, Ug1, Ut1, Ut3 et les emplacements réservés ER9, ER10, ER11 et ER13.

- En accord avec l'OAP2, mais demande que la création de nouveaux logements à usage d'hébergement touristique ou hôtelier par extension d'un immeuble de logements existant à usage d'habitation ne soit pas autorisée.
- *Une modification dans ce sens sera apportée au règlement.*
- Demande que la possibilité d'agrandissement des logements existants lors de l'extension d'un immeuble de logements existant et à usage d'habitation soit maintenue,
- Demande que la possibilité de créer de nouveaux logements à usage d'habitation lors de l'extension d'un immeuble de logements existant et à usage d'habitation soit autorisée.
- *L'habitation est bien autorisée pour les annexes et extensions de constructions existantes en Ut3. Pour plus de clarté, le règlement sera clarifié.*
- Emplacements réservés ER10 ampute les possibilités de constructions de la copropriété Le Belvédère. Attente d'une définition précise de cet emplacement réservé et de sa faisabilité.
- *Le projet est d'avoir une discussion à l'amiable avec la copropriété où tout en gardant le nombre de place actuelle appartenant à différents propriétaires que la commune puisse créer 2 étages de parking souterrain en cœur de station. L'OAP2 ne permet aucun agrandissement au sud et à l'ouest pour les bâtiments car ce sont les façades les plus ouvertes pour les appartements actuels.*
- La modification des règles d'urbanisme de la zone Ug1 de Plan-Peisey au bénéfice de la construction d'hébergements touristiques se fait au détriment de la pérennité des 11 chalets existants.
- *La volonté du PLU est de permettre la densification des zones déjà urbanisée conformément aux préconisations du SCoT sans consommer de nouveaux espaces.*
- Demande qu'il soit pris en considération la réduction de la hauteur maximale proposée dans la révision du PLU pour la zone Ut1 en ramenant cette hauteur à 10m environ au lieu de 12m.
- *Les permis sur cette zone ont été validés avec une hauteur de 12m.*

Observation n° 44 : Vincent Hibon

- Aux Arches, demande que la possibilité d'exploitation agricole vivrière y soit toujours autorisée.
- *Il est possible de maintenir une exploitation agricole dans l'existant avec extension possible mais du fait de la proximité du hameau des Arches de la station, il est difficile de créer une nouvelle exploitation agricole sans gêner les hébergements touristiques.*
- Selon le SCoT, aux Arches, la construction de chalets en bordure de la route départementale ne devrait pas être autorisée
- *La révision du PLU n'augmente pas les zones constructibles le long de la RD.*

Questions du commissaire-enquêteur

- Est-il possible de modifier certaines règles d'urbanisme en tenant compte des observations faites ?
- *Oui, certaines modifications ont été faite. Voir les réponses individuelles*
- La surélévation de l'immeuble Darbella ne risque t'elle pas d'affaiblir les fondations de cet immeuble ? Qu'en est-il également de la qualité paysagère pour les riverains ?
- *Pour la qualité des fondations de l'immeuble Darbella, ce point n'entre pas dans le périmètre du PLU, cette question qui est de l'ordre des maîtres d'œuvre.*
- *Une visite sur le terrain avec l'architecte conseil du CAUE et des architectes locaux a permis de se rendre compte que la surélévation de 2 étages en double pente ne perturbe pas l'ouverture sur le paysage vu de l'amont compte tenu de la situation des immeubles.*
- Pouvez-vous assouplir les règles concernant la réhabilitation de chalets ou d'habitats anciens en zone A ou N ?
- *La réhabilitation des chalets d'alpage est limitée au volume existant et soumis à la Commission des Sites pour les travaux de réhabilitation. Pour l'habitat en zone agricole ou naturelle, les règles permettent des réhabilitations avec possibilités d'extension pour les bâtiments repérés.*
- Pouvez-vous donner une réponse concernant la surface prévue par le SCoT et celle présentée dans ce dossier ?
- *Les 6,3 ha correspondent à la capacité du PLU en vigueur approuvé en 2007 et non le projet de révision PLU arrêté, pour 5,2 ha limité par le SCOT.*

Demandes d'équipements collectifs

Observation n° 10 : Ghislaine Reifner

Demande de créer piscine, bowling, salle de concert pour attirer d'autres propriétaires

Observation n° 43 : François Bordry ,Darbella

Augmentation du nombre de lits sans aucunes propositions pour les équipements collectifs

Faire quelque chose pour élargir l'exploitation de la station à la saison d'été.

Fondamental que Plan-Peisey ne perde pas son caractère familial

Questions du commissaire-enquêteur

Au vu des observations faites, envisagez-vous de créer des équipements collectifs et éventuellement quand ?

- *Pour les équipements collectifs, le PLU prévoit des zones Nsl au Parcher et Pont Baudin destinées au développement d'équipement collectifs et de loisir estival comme hivernal. Cela permettra d'augmenter l'attractivité en intersaison.*
- *Pour la Piscine et bowling, un service de navette gratuite a été mis en place pour rejoindre Arcs 1800 en 10 minutes où les équipements sont réalisés. Il nous paraissait déraisonnable d'engager ce genre d'équipement compte tenu des coûts de réalisation et d'exploitation.*

La ressource en eau et les eaux usées

Observation n° 1 : Mr et Mme Jean-François QUEST- Ass. Vallée du Ponthurin

- La ressource en eau

Observation n° 9 : Dominique Durochat

- Plein Sud, parcelle 42/43 : Remarques concernant l'OAP 2, contraintes de mise aux normes. ER 12 agrandissement et accès ? Développement de lits et problème d'eau.

Observation n° 23 : Pierre Phillipault

- Requête de raccordement en eau potable des Esserts 1800m à partir du torrent Nant Benin
- Inquiétude sur le projet communal destructeur sur le Nant Benin
- *Le projet sur le Nant Bénin : le projet est abandonné malgré qu'il aurait permis d'amener l'eau potable au village des Esserts.*

Observation n° 44 : Vincent Hibon

- Ressources en eau et assainissement des EU : retrouver un meilleur ratio entre le potentiel et les besoins avant d'envisager de nouvelles constructions.

Questions du commissaire-enquêteur

- L'augmentation du nombre de lits va provoquer une augmentation de la consommation d'eau potable et de la quantité d'eaux usées à traiter. Est-ce que sur ce point des solutions pour l'avenir ont-elles envisagées ?
- *Une étude a été réalisée par Profil étude préconisant un phasage de travaux à réaliser. La délibération a été prise le lundi 2/12/2019 visant à engager la commune dans un phasage de travaux en cohérence avec la réalisation des gros projets de l'OAP 2.*
- *Pour les eaux usées, la centrale d'épuration est capable de traiter plus d'effluent.*

L'hébergement des saisonniers

Observation n° 1 : Mr et Mme Jean-François QUEST- Ass. Vallée du Ponthurin

La localisation du bâtiment des saisonniers

Observation n° 17 : Claude Carret (Club Med)

Parcelle ZA94 à Plan-Peisey : non constructible, devrait le devenir pour pouvoir construire un bâtiment dédié au logement des saisonniers.

- *La modification est intégrée dans le plan de zonage*

Observation n° 44 : Vincent Hibon

- Contre l'implantation d'une nouvelle maison de saisonniers sur une ancienne zone agricole et forestière
- Contre l'implantation de l'hébergement des saisonniers à proximité immédiate de la route départementale, cela serait plus propice en termes de sécurité de mettre cet hébergement en limite sud-ouest et en aval de la station de Plan-Peisey, plutôt qu'en aval à l'Est

Questions du commissaire-enquêteur

- Comment pensez-vous pouvoir prendre en compte les observations ci-dessus concernant l'emplacement des hébergements prévus par la Commune et le ClubMed ?
- *Le SCOT délimite l'extension de l'urbanisation de la station, le terrain choisi est dans l'enveloppe urbaine et situé au centre de la station ce qui répondra au mieux aux besoins des employeurs et des saisonniers, notamment pour éviter le déplacement en véhicules motorisés. Les accessibilités piétonnes et pour véhicules seront traitées lors du permis de construire en lien avec le TDL pour la route départementale.*
- *Une sortie piétonne par l'amont de la parcelle sera privilégiée.*

La piste de ski devant l'immeuble Darbella

Observation n° 12 : François Basseres, Darbella

Opposé également à la création d'une piste retour station à 2 mètres de son appartement sur 2 à 2 mètres de hauteur qui occulterait complètement sa vue

Observation n° 16 : C. Geourjon

Contre la création d'une nouvelle piste passant devant l'immeuble Darbella.

Observation n° 26 : AF. Launay

Liaison front de neige du Parcher/Vanoise express à approfondir

Améliorer la desserte des navettes

Darbella : non à la piste, trouver une autre solution pour descendre les skieurs ?

Observation n° 29 : Hubert Degermann

Darbella : contre le fait de s'approprier et remodeler leur terrain, de faire une piste de 13 m de large et d'y construire des murs atteignant 3 mètres de haut à 2 mètres des fenêtres de la copropriété.

Observation n° 32 : François Barrier, Darbella

Contre le mur de 3 mètres, la vente de terrain à la commune pour aménager un retour ski

Propose de prendre des mesures incitatives pour améliorer la location de lits froids, de créer une piste de luge pour les enfants, de créer des équipements collectifs et de permettre l'ouverture des commerces toute l'année.

- *Depuis 3 ans, l'Office de tourisme a mis en place des rencontres avec les propriétaires pour classer et aider à la rénovation et à la mise en location d'appartement. Malgré tous nos efforts, une enquête récente relève que seulement 20% des propriétaires souhaitent louer leur appartement. L'opération OAP 2 va dans le même sens.*
- *Pour les équipements collectifs, le PLU prévoit des zones Nsl au Parcher et Pont Baudin destinées au développement d'équipement collectifs et de loisir estival comme hivernal (piste de luge). Cela permettra d'augmenter l'attractivité en intersaison.*

Observation n° 43 : François Bordry, Darbella

Résidence de la Darbella, rendre son terrain non constructible pour faire une piste de descente avec construction de murs entre le Parchey et le futur centre commercial

Questions du commissaire-enquêteur

Les questions du public concernant la piste de descente devant l'immeuble Dardella sont bien à prendre en compte. Il faudrait étudier une autre possibilité pour diminuer les inconvénients cités.

- *Pour le projet de piste entre le Parcher et le centre commercial, plusieurs projets seront travaillés avec les riverains dans le but d'aboutir à un compromis. Les remarques des copropriétaires ont été prises en compte mais cet espace est le seul disponible. Dans le PLU de 2007, la zone était déjà en espace réservé.*

Les risques naturels

Observation n° 1 : Mr et Mme Jean-François QUEST- Ass. Vallée du Ponthurin

La prévention des risques

Observation n° 44 : Vincent Hibon

S'étonne que les zones de risques naturels ne soient représentées

Questions du commissaire-enquêteur

Il faudrait expliquer pourquoi, la prévention des risques naturels n'a pas été plus explicitée dans le dossier de présentation.

- *Le PIZ présenté dans le PLU est suffisant en attendant l'élaboration du PPRN qui vient de débiter. Une première réunion avec le service de la DDT en responsabilité du sujet a eu lieu le 5 novembre 2019.*
- *A la fin de l'étude, le PLU sera modifié en conséquence.*

Le transport et le stationnement

Observation n° 18 : Sophie Barrault (Club Med)

- Problème de places de stationnement réglé sur la surface occupée soit 1 place / 50 m² alors que précédemment il était de 2 places / 3 chambres : demande que le nombre de places de parking par chambres reste identique à celui en vigueur actuellement.
- *Une modification du règlement sera faite pour prendre en compte la demande.*

Observation n° 19 : Nathalie Jovet

Place de parking : serait-il possible de passer de 50 à 70 m² par place et d'augmenter la distance à 250 m entre la limite de terrain et les places de parking ?

- *Une modification du règlement sera faite pour prendre en compte la demande.*

Observation n° 22 : M. Soubeyrand Architecte

- Il faudrait définir plus clairement l'emprise de l'OAP2 et autoriser la création de parkings semi-enterrés
- *Le périmètre de l'OAP2 sera corrigé*
- *L'ensemble des parkings, enterrés, semi-enterrés ou non, est autorisé dans toutes les zones U.*

Observation n° 26 : AF. Launay

- Problème de stationnement pas assez traité
- Liaison front de neige du Parcher/Vanoise express à approfondir
- Améliorer la desserte des navettes
- Darbella : non à la piste, trouver une autre solution pour descendre les skieurs ?

Observation n° 28 : V. Veyradier. Conseil syndical du Belvédère

- Contre le parti pris de développement commercial au profit des promoteurs
- Incompréhension sur l'ET11 pour l'aménagement de stationnement alors que leur copropriété est propriétaire de 17 emplacements sur cette parcelle ZC188.

Observation n° 34 : M. Albert

- Opposés à l'élargissement du chemin des Vernettes

Observation n° 39 : S.Nguyen : Le Villaret parcelle 324 lot 7 :

- Problème d'accès, route étroite et prévision de construction avec l'OAP1, route dangereuse et pas de signalisation. Inquiétudes, interrogations et non prise en compte des conséquences

Questions du commissaire-enquêteur

Comment éviter les inconvénients de la piste sur le terrain de Darbella à 3 m de hauteur et à 2 m des fenêtres de l'immeuble ?

- *Pour le projet de piste entre le Parcher et le centre commercial, plusieurs projets seront travaillés avec les riverains dans le but d'aboutir à un compromis. Les remarques des copropriétaires ont été prises en compte mais cet espace est le seul disponible. Dans le PLU de 2007, la zone était déjà en espace réservé.*

Est-il possible de revoir les règles concernant le nombre de place de parking en fonction du nombre de chambres plutôt qu'en fonction de la surface de l'établissement ?

- *Une modification du règlement sera faite pour prendre en compte la demande.*

Préciser d'une façon générale la création de parking sur les OAP et les emplacements réservés.

Qu'en est-il des ER sur propriété privée ?

- *Le projet est d'avoir une discussion à l'amiable avec la copropriété où tout en gardant le nombre de place actuelle appartenant à différents propriétaires que la commune puisse créer 2 étages de parking souterrain en cœur de station.*
- *L'OAP2 ne permet aucun agrandissement au sud et à l'ouest pour les bâtiments car ce sont les façades les plus ouvertes pour les appartements actuels.*

Pouvez-vous préciser ce que vous envisagez pour améliorer les transports en commun sur la commune : navettes, liaison avec Vanoise express ?

- *Une étude clientèle a été réalisée en 2019 et le SIVOM, gestionnaire des navettes va proposer des améliorations sur l'ensemble de Peisey-Vallandry.*
- *Une navette tourne en continue entre le Parcher et Vallandry mais sa fréquentation est faible.*

Comment pouvez-vous améliorer la sécurité sur cette route étroite au Villaret qui desservira en plus l'OAP1 ?

- *Une bande piétonne ou trottoir est à l'étude.*
- *Un rappel à la vitesse limitée sera mise en place à l'entrée du lotissement.*

V ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu des questions posées dans le Procès Verbal au Maire, les réponses apportées dans le mémoire en réponse sont satisfaisantes.

En ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, les réponses aux différents avis de :

- Association de la vallée du Ponthurin
- Chambre interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
- Communauté de Communes des Versants d'Aime
- Département de la Savoie

sont satisfaisantes.

Les réponses apportées aux réserves de la Direction Départementale des Territoires :

- Sur les risques miniers
- Le plan d'indexation en Z
- Le plan du PPRN
- L'eau potable
- Le classement de zones agricoles en Ap

sont satisfaisantes

Pour ce qui est des observations du public

Beaucoup de demandes des propriétaires ont été satisfaites.

- Changer l'affectation de parcelles de zone A ou N en zone constructible. Celles qui ne l'ont pas été sont peu nombreuses et essentiellement dues à des risques naturels ou à un problème d'accès des véhicules du fait de son emplacement.
- Avis concernant la construction de nouveaux lits : les réponses apportées sont satisfaisantes
- Demandes de modification du règlement de constructions ou réhabilitations : les réponses sont claires et justifiées.
- Demandes d'équipements collectifs : les réponses sont claires et justifiées.
- La ressource en eau et les eaux usées : les réponses sont claires et justifiées.
- L'hébergement des saisonniers : les réponses sont claires et justifiées.
- La piste de ski devant l'immeuble de Darbella : la réponse est claire et justifiée.
- Les risques naturels : les réponses sont satisfaisantes
- Le transport et le stationnement : les réponses sont claires et justifiées.

Fait à Jarrier, le 13 décembre 2019

Le commissaire enquêteur

Christian DELETANG



ANNEXE

Arrêté du maire de Peisey-Nancroix n° 2019-46 du 23 septembre 2019

PIECES JOINTES

1- Certificat d'affichage de l'arrêté du maire de Peisey-Nancroix

2- Procès-verbal à Mr le Maire

3- Mémoire en réponse du Maire

CONCLUSIONS MOTIVEES

Située au cœur de la Haute Tarentaise, sur le versant Nord du Massif de la Vanoise, Peisey Nancroix couvre sur 7276 hectares le bassin versant du Ponthurin, torrent qui traverse son territoire du Sud au Nord, entre les sommets du Mont Pourri et de Bellecôte, avant de se jeter dans l'Isère à Landry. Les villages de la commune de Peisey-Nancroix, dans lesquels vivent 652 habitants, se trouvent sur le versant adret : Peisey (le chef-lieu, 1.315 m), le Villaret, Moulin, Nancroix, le Pascieu, la Chénarie, les Arches, Pracompuet et Plan Peisey (1 685 m) D'autres villages et hameaux, anciennes « montagnettes » – les Lanches, Beaupraz, la Gurraz, les Esserts, le Freinay... ne sont occupés qu'en dehors des périodes d'enneigement.

Peisey-Nancroix est une commune agricole et touristique depuis le milieu du 19ème siècle, c'est une des portes du Parc National de la Vanoise. Elle bénéficie de commerces à l'année au chef lieu et dans sa station en saisons, son patrimoine naturel, culturel est remarquable. Elle peut accueillir environ 6000 vacanciers, répartis dans les villages et hameaux, mais surtout dans la station de Plan Peisey.

Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du PADD :

OAP 1 : Maitriser une opération d'habitat sur le Quiet.

Afin de faciliter le développement de l'habitat permanent, la commune envisage une opération maitrisée sur le secteur du Quiet dans le hameau du Villaret, proche de tout service et notamment à une distance correcte de l'école.

L'objectif est d'envisager sur ce secteur d'environ 1,5 ha, une diversification de l'habitat pour faciliter le maintien ou l'installation de nouveaux foyers dans des conditions d'accès à la propriété abordable.

Il sera privilégié les projets d'habitat groupé proposant plusieurs logements sur une seule parcelle, qu'ils soient accolés ou superposés, la superposition étant plus adaptée à la topographie du site. De manière plus sensible, il sera privilégié les opérations collectives sur le secteur B.

Nombre indicatif de logements : 20 à 30 logements.

L'ouverture à l'urbanisation doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

OAP 2 : Conforter l'hébergement sur Plan Peisey

Permettre de développer l'hébergement à partir du bâti existant

Rendre possible la création de surface de plancher supplémentaires afin de générer des appartements nouveaux. Pour cela, la création de plancher supplémentaire pourra se faire sous forme :

- D'extensions du bâti existant ou de constructions nouvelles jusqu'à 150 m² d'emprise au sol.
- De surélévations des constructions existantes sur un seul niveau ou sur un niveau + combles en cas de toitures à pans.

Prendre en compte l'implantation des constructions existantes, leur qualité au regard de l'exposition et des vues.

Aucune extension ne sera autorisée en façades Sud et Ouest afin de maintenir les vis à vis réduits qu'il existe aujourd'hui entre constructions ainsi que l'ensoleillement et les vues dont bénéficient les appartements donnant sur les façades Sud et Ouest. Les possibilités d'extension ou de constructions nouvelles se feront donc à l'Est et/ou au Nord des constructions existantes, sur les emprises représentées dans le schéma n°1. Ces emprises ont été déterminées dans l'alignement des constructions voisines.

Maintenir la qualité urbaine du secteur, et porter une attention particulière aux projets portant sur le front bâti.

OAP 3 : Gérer le développement d'une dent creuse sur Nancroix le Pascieu

Le secteur du Pascieu et de Nancroix est constitué de deux hameaux qui sont encore séparés aujourd'hui par une dent creuse qui permet de bien les différencier. Cette dent creuse donne sur la RD87 qui traverse le village. Le site est un cône de déjection qui offre des dénivelés ici raisonnables et une orientation Sud intéressante malgré l'encaissement de la vallée qui limite l'ensoleillement en période hivernale. Le secteur est propice à l'accueil d'habitat ou d'hébergement et l'objectif est de gérer le développement au cœur des deux hameaux.

Principes d'aménagement 2400 m² environ Prévoir un minimum de 20 logements / ha sous forme individuelle ou groupée (environ 480 m² de foncier / logement) : 5 à 7 logements Éviter la multiplication des accès sur la RD 87 (au maximum, un nouvel accès) et mutualiser les accès à partir des autres voies ou chemins existant (privés ou publics) Maintien d'une zone non aedificandi centrale végétalisée entre les constructions implantées en aval et en amont de manière à éviter les ombres portées des constructions les unes / aux autres en période hivernale. L'ouverture à l'urbanisation doit se faire sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Vu :

- Les articles L.123-1 à L.123-19, R.123-1 à R.123-27, L.126-1 et L.214-1 à L.214-6, R.214-1 à R.214-31 du code de l'environnement
- Les articles L.110-1 et L.122-1 du code de l'expropriation
- Les articles L.153-54 et suivants, R.104-8, R.153-14 et suivants du code de l'urbanisme
- L'ordonnance n° E19000176/38 du 4/06/2019 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Mr Christian Delétang, commissaire enquêteur
- L'arrêté du Monsieur le maire de Peisey-Nancroix n° 2019-46 du 23 septembre 2019 concernant l'ouverture de cette enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Peisey-Nancroix du 14/10 au 15/11/2019
- Les pièces du dossier soumis à cette enquête publique
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Les observations du public
- Les réponses du Maire de Peisey-Nancroix aux questions posées

Les réponses du Maire aux questions posées sont claires, justifiées et ont bien répondu à toutes les observations des PPA, de l'Autorité Environnementale et du public.

En ce qui concerne les Personnes Publiques Associées, les réponses aux différents avis de :

- Association de la vallée du Ponthurin
- Chambre interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc
- Communauté de Communes des Versants d'Aime
- Département de la Savoie

sont satisfaisantes.

Les réponses apportées aux réserves de la Direction Départementale des Territoires :

- Sur les risques miniers
- Le plan d'indexation en Z
- Le plan du PPRN
- L'eau potable
- Le classement de zones agricoles en Ap

sont satisfaisantes

Pour ce qui est des observations du public, beaucoup de demandes ont été satisfaites.

- Changer l'affectation de parcelles de zone A ou N en zone constructible. Celles qui ne l'ont pas été sont peu nombreuses et essentiellement dues à des risques naturels ou à un problème d'accès des véhicules du fait de son emplacement.
- Avis concernant la construction de nouveaux lits : les réponses apportées sont satisfaisantes
- Demandes de modification du règlement de constructions ou réhabilitations : les réponses sont claires et justifiées.
- Demandes d'équipements collectifs : les réponses sont claires et justifiées.
- La ressource en eau et les eaux usées : les réponses sont claires et justifiées.
- L'hébergement des saisonniers : les réponses sont claires et justifiées.
- La piste de ski devant l'immeuble de Darbella : la réponse est claire et justifiée.
- Les risques naturels : les réponses sont satisfaisantes
- Le transport et le stationnement : les réponses sont claires et justifiées.

Le commissaire enquêteur estime que cette révision du PLU répond bien aux différents besoins de développements de la Commune et d'une grande partie des observations du public.

Dans ces conditions, j'émet un avis favorable à la révision du PLU de la commune de Peisey-Nancroix, tel que présenté dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Fait à Jarrier, le 13 décembre 2019

Christian Delétang
Commissaire enquêteur

