

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE VILLARD SALLET

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Comme mentionné dans le rapport, il a été procédé, selon les dispositions de l'arrêté de M. le maire, à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

1) RAPPEL SUCCINCT DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

J'ai examiné l'ensemble du dossier d'enquête et ses impacts prévisibles sur l'environnement, j'ai sollicité des précisions auprès de la mairie de Villard Sallet et de son cabinet d'étude, j'ai reçu et entendu le public. Seule l'association « Les amis de Montmayeur et Villard-Sallet » s'est manifestée, en raison de la présence du château de Montmayeur en amont de la zone concernée par l'enquête.

Je me suis rendu sur le périmètre du site concerné par l'enquête et plus largement sur le territoire bâti de la commune

C'est dans ces conditions que j'ai rédigé un rapport relatant le déroulement de l'enquête.

Mes avis et conclusions qui suivent ne sauraient cependant s'analyser sans la lecture préalable du rapport. Au vu de l'ensemble de ces éléments d'information et d'analyse, je me suis efforcé de mettre en évidence les avantages et inconvénients les plus significatifs du projet de la commune, des observations du public émises pendant le déroulement de l'enquête, des avis des personnes publiques associées, et enfin des réponses de la commune au PV de synthèse des observations.

2) ÉLABORATION DU PROJET, CONCERTATION, PRÉPARATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Je note

- que la commune a préalablement à l'enquête mené une concertation avec la population lors d'une réunion publique sur le projet de modification de l'OAP n°1
- que la commune a informé le public de sa décision d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU par arrêté du 19 janvier 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- que la consultation des Personnes Publiques Associées a été effective et respectée ; seul l'avis de l'État n'a pas été fourni
- que la procédure d'enquête s'est déroulée selon les termes de la réglementation en vigueur
- que le contenu du dossier est conforme à la réglementation et présente clairement la modification et ses enjeux

- que le dossier me paraît suffisamment clair au regard des impacts sur l'environnement, des contraintes imposées par le SCoT. Les objectifs définis dans le PADD du PLU approuvé en 2017 ont été bien décrits dans la notice. Celle-ci montre que la modification envisagée est compatible aux orientations du PADD et des organismes supra-communaux.

En conclusion de cette phase d'enquête :

Je note

- *une procédure claire, une publicité suffisante, une bonne accessibilité du dossier sur place, un dossier présentant clairement les modifications et leurs enjeux, une bonne coopération de la commune aux questions posées*
- *la faible participation du public, traduisant au moins sa non opposition, voire son adhésion, suite à la consultation préalable à l'enquête à laquelle il a plus largement participé.*

Autant d'éléments qui me conduisent à émettre un avis favorable sur l'aspect formel de la modification, hormis l'examen et l'analyse de son contenu présentés ci-dessous.

3) OBJECTIFS ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

3-1) Rappel du contexte actuel du PLU

La commune s'est dotée d'un Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du 11 octobre 2017. Le SCoT a conduit à une réduction importante des zones urbanisables (de 3 ha à 1,2 ha), la zone du Castellet apparaissant comme le lieu de liaison des deux hameaux de la commune, objectif majeur du PADD.

3-2) Objectifs de la commune

La commune a décidé de lancer une procédure de modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Castellet Nord. La zone comporte deux immeubles en déshérence depuis une vingtaine d'années pour le plus important.

Cette ouverture nécessite :

- la modification des orientations de l'OAP n°2.
- la rédaction d'un règlement UAb pour cette zone.

Objectif : Adapter les orientations de l'OAP de ce secteur, racheté par la communauté de communes de Cœur de Savoie en 2014.

L'OAP prévoyait deux scénarii de rénovation ou de réhabilitation des 2 bâtiments.

- Choix de la réhabilitation, conforme aux projets des investisseurs enfin trouvés pour réhabiliter ces bâtiments.
- Création d'un commerce de proximité sur un niveau, de 110 m²
- Réhabilitation des deux bâtiments pour créer 12 et 4 logements.
- Suppression des cheminements piétons prévus dans l'OAP initiale, vers le château et le long de la RD.

4 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4-1 Sur la Conformité avec les documents en vigueur

L'O.A.P. est conforme au SCoT Métropole Savoie.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) m'apparaît conforme aux orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), à l'exception de l'objectif III : « Définir des parcours modes doux permettant de relier les secteurs d'habitation aux équipements publics (accessibilité et continuité) ». La suppression, dans la nouvelle OAP, de l'élargissement de la RD28 étroite ne permet pas de relier les hameaux en toute sécurité : il n'y a plus de cheminements doux définis dans l'OAP précédente pour atteindre cet objectif.

Incidence environnementale du projet

L'avis de la MRAE mentionne que le projet est dispensé d'analyse environnementale, en raison des faibles enjeux de cette nature du projet.

Les modifications du règlement proposées ne sont que la traduction de l'OAP, elles n'appellent pas d'observation.

4-2 Sur l'avis des personnes associées

Les avis des personnes publiques associées sont favorables, avec quelques remarques assez simples à mettre en œuvre. Mes avis, formulés dans le rapport, me conduisent à retenir principalement celui de Métropole Savoie, gestionnaire du SCoT qui demande que L'OAP maintienne le principe de cheminements piétons sécurisés pour être conforme au PADD, surtout en raison de la présence d'un commerce dans le projet.

4-3 Sur les remarques du public et mes propres questions au maire

Seule l'association « Les Amis de Montmayeur et de Villard-Sallet » a formulé de nombreuses remarques montrant les insuffisances de cette modification par rapport au projet initial, auquel elle ne s'était pas opposée. J'ai donné mon avis point par point dans le rapport. La synthèse de ces avis me conduit à l'avis suivant.

L'analyse des observations et les réponses formulées par la commune me conduisent à penser que les insuffisances relevées sont dictées par les contraintes financières

- des porteurs de projet pour ce qui concerne les modalités de réhabilitation des bâtiments et des aménagements des espaces environnants. (circulations, stationnements)
- de la commune pour les aménagements publics : liaison douce entre les deux hameaux.

En l'absence d'alternative depuis l'approbation du PLU en 2017, je considère qu'il n'est pas souhaitable de retarder la réhabilitation de la zone et l'atteinte des objectifs du PADD.

L'apport de nouveaux élèves à l'école intercommunale, grâce à ce projet, me semble aussi un enjeu urgent et important.

Le principal point « noir » du projet concerne la sécurité de la liaison entre les deux hameaux, difficulté renforcée par l'augmentation de la population liée au projet (40 à 60 personnes).

Je pense cependant qu'il existe des solutions techniques de sécurisation des circulations, financièrement acceptables par les promoteurs comme par la commune. Trois sont décrites dans le rapport page 1. La troisième propose de créer, dans l'enceinte du projet, derrière le mur de la RD28, une voie piétonne et cyclable, raccordée aux extrémités à la route avec marquage au sol et signalisation adaptée. Elle me semble le meilleur compromis technique et financier.

C'est pourquoi **je donne un avis favorable au projet**, mais je formule la **réserve** suivante :

Le document graphique de l'OAP n°1 mentionnera la création d'une liaison douce le long de la RD28. Le texte de l'OAP précisera la solution retenue pour cet aménagement après concertation entre les promoteurs et la commune. Par ailleurs, je formule **deux recommandations** :

1 - Le texte de l'OAP pourrait privilégier la création de stationnements à l'arrière des bâtiments pour valoriser au mieux les aménagements paysagers de l'avant des bâtiments et de la voie de liaison douce.

2 - La typologie des logements prévus pourrait préciser un minimum de logements de type T2 garantissant la venue de nouveaux élèves dans l'école. Le texte de l'OAP pourrait indiquer qu'au moins 10 logements sur 16 seront de type T2 ou plus.

Dressé à Chambéry le 6 août 2023
par le Commissaire enquêteur



P. MACABIES