

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE
Commune de Valgelon La Rochette

ENQUÊTE PUBLIQUE
22 juin 2025 au 25 juillet 2025

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E25000091/ 38

Modification n °1 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
et
SES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Georges CHAMOIX
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT

Préambule	p. 4
1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	
1.1 Le contexte physique	p. 5
1.2 Cadre juridique	p. 5
1.3 Le projet	p. 6
2) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
2.1 Pièces présentées à la consultation	p. 7
2.2 Mesures de publicité	p. 7
2.3 Modalités de consultation du public	p. 8
2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 8
3) ANALYSE DES OBSERVATIONS	p. 9

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Conclusions motivées	
Rappel succinct de l'objet de l'enquête	p. 13
Motivation et formulation de l'avis	p. 14

PIÈCES ANNEXES

LETTRE DE REMISE DU PV DE SYNTHÈSE	p. 18
PV SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	p. 19

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE
Commune de Valgelon La Rochette

ENQUÊTE PUBLIQUE
23 juin 2025 au 25 juillet 2025

Décision du tribunal administratif de Grenoble
N° T.A.: E25000091/ 38

**Modification n °1 du Plan Local
d'Urbanisme**

RAPPORT

Georges CHAMOUX
Commissaire-enquêteur

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valgelon La Rochette a été approuvé le 22 septembre 2020. Il n'a fait l'objet d'aucune mesure d'évolution depuis. C'est la première modification apportée depuis l'approbation. Il est à noter que la municipalité consciente des évolutions nécessaires pour adapter le PLU à son programme et aux nouvelles exigences réglementaires, envisage une future révision du document.

Le choix de réaliser cette première modification tient principalement à des modifications qui ne seraient pas susceptibles de remettre en cause l'économie générale du plan.

Le projet envisagé par la collectivité porte principalement sur un projet revu pour la centralité avec l'OAP Croisette Grangette, la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, le reclassement d'un hectare en zone agricole, quelques retouches réglementaires.

Par décision n° E25000091/38 en date du 28 avril 2025, le président du Tribunal administratif de Grenoble, a désigné Monsieur Georges Chamoux en qualité de Commissaire Enquêteur. Cette décision a été notifiée à Monsieur le maire de Valgelon La Rochette et à Monsieur Georges Chamoux.

1) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Le contexte physique

La commune de Valgelon-La Rochette est la commune nouvelle issue de la fusion des communes de La Rochette et d'Étable le 1er janvier 2019. Elle est membre de la Communauté de communes Cœur de Savoie.

Au pied de la chaîne de Belledonne, entre Chambéry, Albertville et Grenoble, Valgelon-La Rochette, avec ses 4200 habitants est caractérisée comme un bourg rural selon l'INSEE.

Le château de la Rochette est un château fort bâti au XIIe siècle sur une « rochette », promontoire rocheux sur les hauteurs de la ville en rive droite du Gelon ; idéalement situé au carrefour des routes du Val Gelon et de la vallée des huiles, un peu à l'écart, il veille sur le bourg.

La commune est une petite ville dynamique avec un tissu économique étendu et varié (Pain de Belledonne, entreprise Raffin, Cartonnerie, etc...). Son marché avec ses 700 ans d'existence atteste depuis fort longtemps de l'attractivité économique du bourg.

1.2 Cadre juridique

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

C'est le 2 décembre 2024 que la commune a délibéré pour engager la modification. C'est par un arrêté municipal en date du 6 mars 2025 que le maire organisait le déroulement de cette modification. Aucune concertation spécifique n'a été engagé pour cette modification. Le projet de modification notifié aux personnes publiques a reçu des avis favorables de la part de l'État qui n'a formulé aucune remarque. Le département de la Savoie, la communauté de communes cœur de Savoie, la chambre de commerce et d'industrie ainsi que la chambre d'agriculture ont émis des avis favorables assortis de remarques qui seront examinées ci-après. L'institut national de l'origine et de la qualité a émis un avis favorable. La commune d'Arvillard a émis un avis favorable assorti d'une demande hors sujet de la modification. Il est noté l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône Alpes en application de l'article R 104-33 du code de l'urbanisme datée du 29 avril 2025. Cet avis conclut que le projet présenté n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et ainsi, il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cet avis ne mentionne pas la présence du radon qui est présent et qui a des incidences notables sur la santé humaine. Le maintien de la rénovation de l'école sur le site actuel aurait du être analysé au regard de cet élément et aurait, à mon avis, dû faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans sa séance du 13 juin 2025, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Savoie, considérant que les enjeux agricoles et naturels sont maîtrisés, a émis à l'unanimité un avis favorable à la modification.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération de la commune.

1.3 Le projet

La commune souhaite, avec cette modification, faire évoluer le PLU sur plusieurs points :

- Identification de la voie verte par un tracé de principe
- Secteur du Colombier : reclassement en zone UE1 au lieu de UX d'une parcelle
- Rue Jean Moulin : redéfinition du zonage UB/UA
- Secteur Saint Maurice : redéfinition du périmètre l'OAP n°7
- Secteur de La Croix Rouge : suppression de la zone 1AUe de La Croix Rouge, suppression de la trame périmètre d'attente du projet et instauration d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe
- Secteur de Croisette – Grangette : redéfinition du zonage UR/UX et UC1/UA, du périmètre de l'OAP n°1, suppression d'emplacements réservés et identification d'un élément paysager remarquable
- Parc du Gelon et secteur de La Neuve : création d'un STECAL, suppression de l'OAP et création d'emplacements réservés
- OAP n°6 F Milan : suppression de l'identification du périmètre de l'OAP, car le projet est réalisé
- Évolutions d'emplacements réservés.

Règlement :

- Remise en forme du règlement avec numérotation des articles et réécriture de certaines règles sans en changer le contenu pour en faciliter l'usage.
- Suppression des éléments relatifs aux risques naturels cités en introduction et renvoi au Plan d'Indexation en Z
- Redéfinition des destinations de constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions dans les zones Urbaines
- Définition du règlement des zones UE1 et NS (STECAL) créées par la présente procédure
- Simplification d'un certain nombre d'articles, pour faciliter les projets et la densification raisonnée des zones urbaines, tout en en complétant pour améliorer l'intégration paysagère et architecturale

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Redéfinition du périmètre et du contenu de l'OAP n°1 Croisette Grangette
- Redéfinition du contenu de l'OAP n°2 de la Gare
- Redéfinition du contenu de l'OAP n°3 de la Grange du Four
- Suppression de l'OAP n°4 du Parc du Gelon
- Suppression de l'OAP n°6 du F. Milan, car le projet est réalisé
- Redéfinition du périmètre et du contenu de l'OAP n°7 Saint Maurice

Cette modification ne porte pas atteinte aux espaces naturels. Elle est même favorable à l'agriculture en reclassant une superficie de 1 ha en zone agricole. Aucune incidence sur la gestion de l'eau n'est attendu dans la mesure où les possibilités d'accueil de nouveaux habitants ne seront sensiblement pas modifiées.

Il est à noter que vu l'ancienneté du PLU et les nouvelles normes opposables, la commune souhaite réfléchir à une prochaine révision du PLU.

2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT

2.1/ Pièces présentées à la consultation

Le dossier comportait les pièces suivantes :

1 Pièces administratives

1. Arrêté municipal du 6 mars 2025 engageant la modification n° 1 du PLU.
2. Avis conforme n° 2025-ARA-AC-3776 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale délibéré le 29 avril 2025.
3. Délibération du conseil municipal du 22 mai 2025 décidant de ne pas soumettre à la procédure d'évaluation environnementale.
4. Décision n° E24000091/38 du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant.
- 6 Arrêté n° 2025-166 du 23 mai 2025 prescrivant l'enquête.
- 7 Avis d'enquête publique et publicités.

2 Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement

1. Note de présentation.
2. mention des textes régissant l'enquête publique.
3. Mention des autorisations nécessaires pour réaliser le plan.
4. Bilan de la concertation.
5. Avis de la MRAE ne demandant pas une évaluation environnementale.
6. Avis des personnes publiques associées et organismes associés.

3 Notice de la modification comprenant les extraits de zonage avant et après la procédure

4 OAP actuelles et proposées

5 Règlement actuel et proposé

2.2 Publicité

Les quatre publications réglementaires (Art. R123-11 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- | | | |
|----------------------|---|---|
| ❖ La Maurienne | ➤ | Jeudi 5 juin 2025
Jeudi 26 juin 2025 |
| ❖ Le Dauphiné libéré | ➤ | Jeudi 5 juin 2025
Jeudi 26 juin 2025 |

L'affichage a été régulièrement mené. J'ai constaté son maintien sur le panneau d'affichage officiel de la commune au début et à la fin de l'enquête. Un constat d'affichage a été réalisé par la police municipale.

2.3 Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie de Valgelon La Rochette pendant 33 jours consécutifs, du lundi 23 juin 2025, 9h00, au vendredi 25 juillet 2025 à 17h00. Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur les registres d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux en mairie. Il est à noter que la dernière permanence s'est prolongée jusqu'à 17h30 afin de recevoir toutes les personnes accueillies ce jour là.

Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet registre dématérialisé.

Un poste informatique en libre-service était à disposition en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public pouvaient ainsi, pendant toute la durée de l'enquête, être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à sa disposition en Mairie de Valgelon La Rochette.
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : Commune de Valgelon La Rochette , M. le commissaire-enquêteur de la modification n°1 du PLU, 1 Place Albert Rey 73110 Valgelon-La Rochette
- Adressées par messagerie électronique à l'attention de M. le commissaire enquêteur via le site <https://registre-dematerialise.fr/6296>

Sur la durée de l'enquête 1210 visiteurs uniques ont consulté le site en ligne, 338 ont téléchargé au moins un document. Au total, ce sont 642 documents qui ont été téléchargés. 20 contributions ont été déposées dont 3 anonymes, soit environ 15 % des contributeurs.

Une pétition intitulée « Non à la suppression du projet de nouvelle école !! » ayant recueillie 175 signatures a été déposée. Elle mentionne la présence de radon, gaz reconnu comme cancérigène par l'OMS depuis 1988 dans les locaux actuels de l'école, et elle demande le maintien du projet initial de nouvelle école.

2.4 Déroulement de l'enquête et clôture des opérations

En conformité avec l'arrêté municipal du 6 mars 2025, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 33 jours à cheval sur une période scolaire et sur les deux premières semaines des vacances estivales. Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, le 28 avril 2025, j'ai pris contact avec la responsable de l'urbanisme des services de la commune pour la mise au point de l'organisation de l'enquête et pour organiser une réunion d'échange sur le projet.

Une réunion de présentation du projet a eu lieu en mairie de Valgelon La Rochette, le 6 mai 2025, en présence de M. le Maire, de MM. Les maires délégués des communes de La Rochette et d'Etable, de la directrice des services ainsi que de la responsable du service urbanisme de la mairie. Après présentation du projet, nous avons convenu des dates de l'enquête, évoqué son déroulement ainsi que les difficultés éventuelles attendues.

Lors des trois permanences tenues le 23 juin 2025, et les 7 et 25 juillet 2025, j'ai reçu

une dizaine de personnes. En ne comptabilisant pas les doublons, ce sont 24 personnes qui ont déposé.

On peut noter une déposition du service instruisant les autorisations d'urbanisme ainsi que la contribution de métropole Savoie qui gère le Scot avec lequel le PLU doit être compatible.

Lors de la première réunion en mairie, j'ai visité le site afin de me fixer une juste idée des lieux.

Au total, 24 observations ont été comptabilisées.

Considérant la publicité effectuée, le nombre de personnes reçues en mairie, le nombre de personnes ayant consulté le registre dématérialisé, j'estime que le public pouvait largement s'exprimer sur le projet. Aucune remise en question de la procédure de modification du PLU n'a été formulée. A noter que plusieurs contributeurs se sont prononcés contre le projet de rénovation de l'école sur site.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins et j'ai emporté le dossier et le registre d'enquête pour rédiger le présent rapport.

Puis, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis en mains propres en mairie au maître d'ouvrage **le vendredi 1^{er} août 2025**, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles. Lors de cette réunion de remise du rapport, étaient présents MM. les maires délégués, la directrice des services et la responsable du service urbanisme de la mairie.

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse par courriel daté du **8 août 2025**.

La lettre de remise ainsi que le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexés à ce rapport d'enquête.

J'estime, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été globalement respecté. Les conditions étaient réunies pour que chacun puisse s'exprimer.

3/ ANALYSE DES OBSERVATIONS et DES RÉPONSES DE LA COMMUNE

Cette enquête portait sur un nombre importants de sujets.

Sur la question du choix de la période d'enquête, celle-ci a été déterminée à cheval sur une période scolaire et sur le début des vacances d'été afin de permettre un maximum de participation et notamment des éventuels résidents secondaires.

La proximité des élections municipales a été plusieurs fois évoquée. Il s'agit là d'une décision de la municipalité et je ne peux ici que souligner que la procédure de modification est une procédure d'adaptation du PLU qui ne vise pas à modifier le projet d'aménagement et de développement durable qui constitue le projet politique développé par le PLU.

Une contribution m'a conduit à m'interroger sur le choix de la procédure de modification qui est en principe réservée pour des sujets qui ne modifient pas l'économie générale de plan. Il s'agit de la modification réglementaire visant à doubler le coefficient d'emprise au sol sur la zone UC2. Cette zone représente plusieurs dizaines d'hectares sur ce versant séparé du bourg par la route départementale qui traverse tout le territoire communal. Elle est en grande partie urbanisée sous forme d'un tissu pavillonnaire assez lâche. Les terrains encore libres sont assez peu nombreux. Contrairement à ce que répond la commune, la nature de la zone pavillonnaire pourrait être modifiée si, au vu des possibilités offertes par cette nouvelle règle qui double les surfaces constructibles, la promotion immobilière venait à l'utiliser. Une réflexion préalable aurait été nécessaire avec une analyse des implications de cette nouvelle règle. A mon avis, il s'agit là d'un sujet entraînant une modification de l'économie générale du plan qui consisterait à transformer une importante zone couverte par un tissu pavillonnaire en tissu d'habitat collectif, ce qui n'est pas l'orientation retenue par la commune. Il aurait été préférable de réfléchir à ce changement dans le cadre d'une révision du document. Ce sera là une réserve que je retiendrais dans mes conclusions motivées.

Plusieurs contributions dont une accompagnée d'une pétition ont soulevé la question de la rénovation du groupe scolaire alors que le précédent PLU avait envisagé son déplacement sur un site dont les terrains avaient été inscrits en emplacement réservé et acquis par l'intermédiaire de l'établissement public foncier. L'argument exprimé dans plusieurs dépositions et repris par la pétition pour le maintien du déplacement de l'école est la présence de radon sur le site actuel de l'école. Ce gaz, issu naturellement de la décomposition de l'uranium contenu dans les roches est considéré comme cancérigène par l'OMS depuis 1988 et responsable de 10 % des cancers du poumon. Aujourd'hui, la réponse de la commune consiste à affirmer *qu'elle n'a pas à ce jour, décidé du devenir de l'école maternelle de la Croisette même si elle privilégiait jusqu'à présent l'hypothèse d'une rénovation de l'école actuelle.* La commune argumente en précisant que la mise en place d'une ventilation efficace dans le vide sanitaire permet de maintenir les émissions en dessous des seuils maximaux autorisés. Au vu de l'évolution des effectifs scolaires avec la fermeture d'une troisième classe, elle reste prudente sur la construction d'une nouvelle école. Dans le cadre de l'application du principe de précaution inscrit dans la Constitution et avec le principe de prévention, il serait nécessaire d'éviter le risque aujourd'hui avéré. La rénovation sur site de l'école ne devrait pas être envisagée sur ce site. La commune précise qu'il s'agit pour elle de laisser ouvert le champ du possible. A mon avis, il serait plutôt nécessaire de réfléchir avec les experts sanitaires pour suivre cette question et éventuellement décider d'abandonner le projet de rénovation sur site. Ce sera là une deuxième réserve importante de mon avis.

Une autre série de remarques identifiée dans plusieurs dépositions porte sur les modalités d'acquisition des terrains réservés pour le déplacement de l'école et achetés par l'intermédiaire de l'établissement public foncier. Je ne reviendrais pas sur l'argument d'une cession à un prix avantageux pour la commune. Cet argument ne me semble pas relever de la modification du PLU. En revanche, dans la mesure où la délibération décidant de l'acquisition il était indiqué que « *...ces terrains sont destinés à favoriser l'extension du collège de la Rochette ainsi que la création de la nouvelle école en lieu et place de l'actuelle dans le secteur...* », l'acquisition a donc bien été réalisée en vue du déplacement de l'école. Je note comme le précise la commune dans sa réponse que « *La possibilité de construire une école ou l'extension du collège le cas échéant n'est pas exclue.* » Aussi, ma recommandation sera là d'être très vigilant sur les conditions d'une éventuelle rétrocession des terrains acquis sous

emplacement réservé.

L'interdiction de l'installation de food-trucks sur toute les zones de la commune n'a fait l'objet que d'un questionnaire. La commune a indiqué vouloir privilégier ses commerces permanents dans un contexte commercial plutôt morose.

Les autres observations et les réponses de la commune sont le signe du dialogue constructif que la commune a engagé.

Sur le secteur du parc du Gelon, je note que la commune en acceptant de supprimer l'emplacement réservé n° 21 pour la réalisation d'un parc urbain à mis en concordance le PLU avec sa décision de supprimer l'OAP n° 4 établie pour le parc du Gelon.

En ce qui concerne la création du STECAL, qui est un outil réglementaire destiné à permettre l'évolution du bâti existant en zone naturel, la précision apportée par la commune sur les seuls activités admises qui ne concerneraient que des activités de service est une réponse aux recommandations de la CCI qui incite à ne pas trop éparpiller les installations de commerce afin de maintenir l'attractivité du bourg.

Les demandes du département pour les accès aux routes départementales des projets dans les OAP sont retenues.

La chambre d'agriculture ainsi qu'une déposition anonyme identifient une diminution du nombre de logements possibles par le règlement proposé. La réponse de la commune qui identifie une certaine latitude pour augmenter ce nombre au sein des OAP est satisfaisante.

Les demandes de la communauté de communes et de métropole Savoie constituent des ajustements et des précisions facilement intégrables dans la modification.

Les autres observations sont mineures. Le règlement pourra ainsi évoluer :

- Sur la question des implantations sur la limite en zone UC1 comme le demande plusieurs dépositions. Afin de bien préciser cette règle modifiée suite aux dépositions, je propose à la commune d'insérer un schéma des implantations autorisées qui définit ce qui peut être implanté dans la bande des 1m00 bordant la limite séparative.

- La trame paysagère sur l'OAP n° 3 à la grange du four sera précisé comme le demande une déposition.

- La précision sur les murs de soutènement est bienvenue.

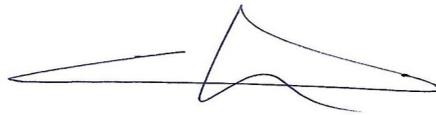
Le maintien par la commune de la suppression de la règle permettant de limiter les hauteurs de remblais dans les zones de recul par rapport aux limites de propriété dans la zone UC est argumenté pour faciliter la construction sur de petites parcelles. Plutôt que de modifier la règle pour l'ensemble de la zone, il serait intéressant de vérifier si l'utilisation des adaptations mineures ne serait pas plus judicieux afin de conserver cette règle qui se justifie par l'adaptation au terrain qu'elle nécessite et lorsque ce n'est vraiment pas possible, d'utiliser l'outil adaptation mineure si la configuration des parcelles le justifie. Ma recommandation sera d'étudier cette possibilité qui offre une certaine souplesse sans modifier la règle.

Plusieurs dépositions d'un même contributeur demandaient à ce que le règlement soit allégé sur de nombreux points. Si la surréglementation peut être néfaste en matière

d'urbanisme pour l'innovation , la qualité architecturale et la créativité, la réglementation constitue toutefois un cadre nécessaire dans lequel les projets peuvent trouver à s'épanouir. La réponse de la commune est satisfaisante.

Enfin, plusieurs dépositions demandant la constructibilité de terrains en zone agricole ou naturelle (M Berthollet, Mme Vivet et Mme Blandin) sont hors du champ de la modification. Ces demandes pourront être reformulées dans une future révision du PLU.

Fait à Nâves-Parmelan, le 25 août
Le commissaire enquêteur.



CONCLUSIONS MOTIVÉES

Modification n°1 du PLU de la Commune

de Valgelon La Rochette

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble n° E220000091/38 en date du 20 octobre 2024 et exécutant l'arrêté municipal de M. le maire de Valgelon La Rochette en date du 6 mars 2025, j'ai effectué l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune. Cette enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du 23 juin 2025 au 25 juillet 2025. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage). Par ailleurs, un poste informatique dédié qui permettait un accès internet aux documents relatifs à l'enquête, était à disposition à la mairie. Cette information a ainsi permis au public qui l'aurait voulu de prendre connaissance du dossier et de déposer ses observations.

Rappel succinct de l'objet de l'enquête

La présente enquête a été demandée par la commune afin d'intégrer plusieurs modifications au PLU en vigueur. Il s'agit là de la première modification depuis 2020, date de l'arrivée d'une nouvelle municipalité à la tête de la commune.

Il s'agit notamment d'ajuster le zonage sur plusieurs points. La reconnaissance du caractère dense de la rue Jean Moulin, par un reclassement en zone UA, le déclassement d'un ha de zone d'activités en zone agricole sur le secteur de la Croix Rouge, et le changement de destination d'une parcelle pour autoriser l'extension d'une activité économique située sur la commune voisine, sont les sujets majeurs de la modification du zonage. Est également créée une nouvelle zone NS établie sur un STECAL pour lequel la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers a donné un avis favorable. Cette nouvelle zone est établie sur un espace bâti situé en zone naturelle pour lequel la commune a souhaité que soit possible sa rénovation avec une extension.

Les OAP sont aussi revues. Deux OAP sont supprimées pour cause de réalisation de l'opération ou pour cause d'abandon du projet pour le parc du Gelon. L'OAP 2 de la gare est revue dans son organisation en conservant notamment deux bâtis existants et en maintenant le front commercial. L'OAP n°3 Grange du Four est simplifiée en supprimant les tracés de principe des dessertes et en réduisant en largeur les espaces verts. L'OAP n° 7 est légèrement revue dans son contenu et en ajustant son périmètre pour en supprimer une petite parcelle communale. La plus importante des modifications concerne l'OAP n°1 secteur Croisette Grangette. Il s'agit notamment de permettre l'évolution du secteur commercial à l'arrière de la mairie. Les objectifs programmatiques de cette OAP sont également revus avec la volonté de renouveler l'hôtel de ville et l'école maternelle en favorisant une rénovation sur site. Pour des motifs financiers, l'amélioration du carrefour F Milan/M Franck est supprimé du

programme.

Des modifications plus mineures concernent l'inscription d'un tracé de principe pour la voie verte le long de la RD 925, et des modifications réglementaires. Sont notamment définies le règlement de la zone UE1. L'interdiction des food-trucks a également été introduite au règlement en toute zone.

Motivation et formulation de l'avis

En m'appuyant sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête, et sur les avis formulés lors de l'enquête et après examen des réponses apportées par la commune,

Après avoir :

- ❖ réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet de modification n°1 du PLU de Valgelon la Rochette;
- ❖ analysé et étudié le dossier mis à l'enquête;
- ❖ vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public, a été respectée;
- ❖ effectué une visite du site;
- ❖ assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal;
- ❖ rencontré à deux reprises les membres de l'équipe municipale;
- ❖ pris connaissance des avis des personnes publiques, en ayant notamment un entretien approfondi avec l'ARS sur la question du radon;
- ❖ analysé les observations du public;
- ❖ après avoir estimé, que la commune a apporté en partie seulement des réponses à mes interrogations et recommandations.

Considérant que :

- Sur le plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée dans le respect des règles applicables aux enquêtes publiques, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure.

- Le dossier était bien présenté, lisible et qu'il permettait ainsi à chacun de se faire une juste idée du projet.

- Le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur ce projet.

- Sur la forme, je prends note de la réponse de la commune qui a pris à son compte certaines des dépositions.

- La suppression de l'emplacement réservé n°21 est une juste mise en cohérence du PLU avec les intentions de la commune.

- Le doublement de la densité autorisée en zone UC2, même si cela ne semble qu'un anodin changement, aurait du faire l'objet d'une analyse approfondie et surtout ressort d'une procédure de révision, en ce qu'elle changerait la physionomie de la commune, ce qui

paradoxalement ne semble pas le souhait initial de la commune. En effet c'est sur une zone de plusieurs dizaines d'ha que cette nouvelle règle

- L'application du principe de prévention m'amène à être prudent sur la possibilité ouverte pour la rénovation de l'école sur le site actuel. La présence de radon étant une certitude, dans la séquence Eviter Réduire Compenser qui doit guider les actions vis à vis de l'environnement et la santé humaine, il me semble qu'Eviter est la solution à retenir. Ce sujet étant cependant très technique, il serait nécessaire de s'adjoindre les avis d'experts idoines si la commune souhaitait maintenir son projet.

- En ce qui concerne la gestion des emplacements réservés prévus à l'ancien PLU pour la réalisation de l'école, et en rappelant que le Conseil d'État a étendu la privation du droit de rétrocession susceptible d'être indemnisée aux cas de délaissement dans les emplacements réservés des documents d'urbanisme, il convient de recommander à la commune d'être vigilante avec l'utilisation des terrains acquis par l'ancienne municipalité pour la future école.

En conclusion, je donne un avis favorable à cette modification car j'estime que le projet répond aux besoins de la collectivité pour faciliter les multiples projets en cours.

Toutefois, j'émetts deux réserves importantes :

La première porte sur le doublement de la densité autorisée sur la zone UC2 qui entrainerait à terme un changement de la typologie d'urbanisation du secteur. D'un secteur pavillonnaire, on pourrait passer, au fur et à mesure des mutations sur le secteur, à un secteur plutôt dense où le petit collectif serait la forme urbaine privilégiée par les constructeurs.

La deuxième réserve porte sur le maintien de la rénovation de l'école sur le site actuel. La présence de radon devrait être rédhibitoire pour la rénovation sur site. En effet, même si les normes peuvent être respectées avec des dispositifs de gestion de l'air à l'intérieur de l'école,, qui ont cependant montré leurs limites, et dans la mesure où un autre projet est possible, j'estime que cette mesure devrait être reporté en attente d'avis éclairés sur le sujet. Cette deuxième réserve qui concerne la santé humaine et notamment celle d'enfants scolarisés et du personnel enseignant, devra impérativement être levée avec avis d'experts qui certifieront l'absence de risques. Un nouvel avis de la MRAE serait souhaitable pour qu'elle confirme l'absence d'évaluation environnementale et l'ARS devrait se prononcer sur cette modification. De plus, dans la mesure où ce projet ne semble pas urgent, il serait bon de reporter son étude à une prochaine étape du PLU.

J'émettrai également deux recommandations :

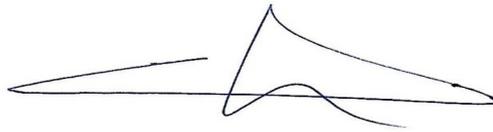
Je souhaite attirer l'attention de la commune sur les conditions de rétrocession des terrains acquis en emplacement réservé, et notamment en lui conseillant de bien respecter les formes si les terrains acquis pour la réalisation du groupe scolaire devaient avoir une autre utilisation.

Pour le maintien des bonnes relations de voisinage au sein de la zone pavillonnaire, je proposerai à la comune de maintenir en zone UD, la règle pour les remblais dans les zones de recul sur les limites. Si un cas d'espèce nécessitait de déroger à cette règle , la délivrance des autorisations d'urbanisme peut faire l'objet d'adaptations mineures. C'est l'article L 152-3 du

code de l'urbanisme qui a prévu, pour des motifs tenant à la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, cette possibilité. Le recours à ces adaptations me semblerait une plus juste réponse aux problématiques soulevées pour quelques parcelles mal configurées au sein du tissu pavillonnaire.

**Avec les réserves et recommandations formulées ci-dessus,
j'émetts un avis favorable à la modification n°1 du PLU de la
commune de Valgelon La Rochette.**

**Fait à Nâves-Parmelan, le 25 août 2025
Le commissaire enquêteur.**



PIÈCES ANNEXES

Lettre de remise du PV de synthèse

PV Synthèse et mémoire en réponse

Georges Chamoux
16, impasse de Chez Bornand
74370 Nâves-Parmelan
georges.chamoux@free.fr

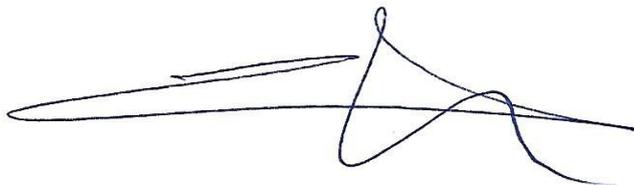
Monsieur le maire
Mairie de Valgelon La Rochette
1, place Albert REY
73110 Valgelon-La Rochette

J'ai l'honneur de vous adresser un procès-verbal synthétisant les observations émises lors de l'enquête sur la modification du PLU de la commune. Elle s'est déroulée du 23 juin 2025 au 25 juillet 2025 dans des conditions satisfaisantes. Au vu de la participation, je considère que la collectivité avait pris toutes dispositions pour que le public soit informé du projet et puisse s'exprimer.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous pouvez me faire part sous 15 jours de vos observations éventuelles au regard des observations du présent procès-verbal de synthèse.

Veillez agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments dévoués et respectueux.

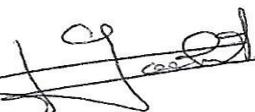
**Remis en mains propres au Maître d'Ouvrage
le 1^{er} août 2025**



**Le commissaire-enquêteur,
Georges Chamoux**

Remis en mains propres le 01 Août 2025

M. GACHET Jaël Maire délégué



RÉPONSES DE LA COMMUNE SUITE A LA RÉCEPTION DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE des observations du public, orales ou écrites, des courriers reçus par voie postale ou électronique, des observations éventuelles du commissaire-enquêteur.

Référence	Arrêté 2025-166 du 23 mai 2025 de Monsieur le maire de Valgelon-La Rochette.
Objet de l'enquête	Enquête portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Valgelon-La Rochette.
Durée de l'enquête	33 jours du lundi 23 juin 2025 à 9h00 au vendredi 25 juillet à 17h00.

Ce procès-verbal porte sur la tenue de l'enquête publique réalisée pour la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valgelon-La Rochette.

La commune de Valgelon-La Rochette est une commune nouvelle réunissant depuis le 1^{er} janvier 2019, les communes de La Rochette et d'Etable. La modification du PLU ne porte que sur l'ancien territoire de la commune de La Rochette car les deux PLU n'ont pas encore été fusionnés.

La Rochette s'étend sur un territoire de 464 ha au Sud du département de la Savoie au cœur de la vallée du Gelon. Commune urbaine située en fond de vallée, dans un environnement rural, avec ses équipements, services et activités elle représente un pôle local à l'échelle de la Vallée du Gelon.

La modification du PLU est la première évolution depuis l'approbation du 17 septembre 2020.

Elle porte sur :

- Identification de la voie verte par un tracé de principe
- Secteur du Colombier : reclassement en zone UE1 au lieu de UX d'une parcelle
- Rue Jean Moulin : redéfinition du zonage UB/UA
- Secteur Saint Maurice : redéfinition du périmètre l'OAP n°7
- Secteur de La Croix Rouge : suppression de la zone 1AUe de La Croix Rouge, suppression de la trame périmètre d'attente du projet et instauration d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe
- Secteur de Croisette – Grangette : redéfinition du zonage UR/UX et UC1/UA, du périmètre de l'OAP n°1, suppression d'emplacements réservés et identification d'un élément paysager remarquable
- Parc du Gelon et secteur de La Neuve : création d'un STECAL, suppression de l'OAP et création d'emplacements réservés
- Évolutions d'emplacements réservés

Règlement :

- Remise en forme du règlement avec numérotation des articles et réécriture de certaines règles sans en changer le contenu pour en faciliter l'usage.
- Suppression des éléments relatifs aux risques naturels cités en introduction et renvoi au Plan d'Indexation en Z.
- Redéfinition des destinations de constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions dans les zones Urbaines.
- Définition du règlement des zones UE1 et NS (STECAL) créées par la présente procédure.
- Simplification d'un certain nombre d'article, pour faciliter les projets et la densification raisonnée des zones urbaines, tout en en complétant pour améliorer l'intégration paysagère et architecturale.

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Redéfinition du périmètre et du contenu de l'OAP n°1 Croisette Grangette
- Redéfinition du contenu de l'OAP n°2 de la Gare
- Redéfinition du contenu de l'OAP n°3 de la Grange du Four
- Suppression de l'OAP n°4 du Parc du Gelon
- Suppression de l'OAP n°6 du F. Milan
- Redéfinition du périmètre et du contenu de l'OAP n°7 Saint Maurice

Ces évolutions ont conduit à modifier le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

Le dossier soumis à l'enquête comprenait :

OA. Pièces administratives

OB. Pièces au titre de l'article L123-8 du code de l'environnement, y compris les avis des personnes publiques associées

1. Notice – valant complément au rapport de présentation

3. Orientations d'aménagement et de programmation

3. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

4. Règlement écrit

4. Règlement proposé

A l'issue de l'enquête publique qui a eu lieu du 22 juin 2025 au 25 juillet 2025, et après remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, la commune pourra approuver la modification du PLU qui deviendra opposable selon les règles en vigueur.

Le choix de la procédure de modification menée conformément aux articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme a résulté d'une analyse du dossier qui porte sur des rectifications considérées comme mineures et ne remettant pas en cause l'économie du plan d'urbanisme, ni n'ayant pour objectif de réduire les espaces naturels agricoles et forestiers. L'environnement et le paysage seront légèrement améliorés avec les mesures prévues. Selon la commune, le PLU n'a pas pour effet d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, et ainsi, les mesures retenues n'auront aucune incidence sur les besoins en eau potable.

Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Une réunion préalable a été organisée le 6 mai 2025 en mairie. Après avoir examiné l'objectif de la modification, nous avons fixé les modalités de l'enquête en définissant notamment les dates de permanence. La période retenue pour l'enquête s'étendait du 23 juin au 25 juillet afin de couvrir une période scolaire (soit 12 jours sur la période scolaire et 21 jours pendant les vacances scolaires). J'ai assuré les trois permanences tel qu'indiqué dans l'arrêté prescrivant l'enquête. Lors de la dernière permanence, un débordement d'une demie heure sur l'horaire de permanence a été nécessaire pour accueillir toutes les personnes venues avant l'horaire officiel de fin de permanence. Celles-ci se sont déroulées de manière satisfaisante avec plusieurs personnes venues pour des demandes d'explicitation.

J'y ai reçu 14 personnes dont certaines venues pour présenter leurs dépositions effectuées sur le registre.

J'ai constaté que l'affichage en mairie avait été maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

Un envoi recommandé à mon attention a été reçu en mairie. Ce courrier est venu doubler une déposition au registre.

Une pétition ayant recueilli 175 signatures m'a été transmise par M Durand, ancien maire de La Rochette. Celle-ci était accompagnée d'un courrier demandant la suspension de la modification du PLU. Elle sera analysée ci-après.

Le 25 juillet, j'ai clos le registre et j'ai rédigé le présent procès-verbal de synthèse que je soumetts à Monsieur le maire pour y répondre.

Sur la forme, plusieurs dépositions (contribution web anonyme n° 1, contribution web n°3 M Garcia Henri la pétition et déposition anonyme n°20) ont déploré une enquête publique en pleine période estivale. Le choix de la période était volontaire afin de recouvrir une période scolaire et le début des vacances d'été au cas où des résidents secondaires auraient souhaité participer à l'enquête.

Certains ont déploré (contribution web anonyme n°1, la pétition et déposition anonyme n° 20) une procédure lancée seulement quelques mois avant les élections municipales. Sur ce point, je laisse la commune apporter une réponse, si elle l'estime utile.

Enfin, plusieurs personnes ont mentionné l'absence d'information et auraient souhaité plus de concertation de la part de la mairie en organisant préalablement une réunion d'échanges. Sur ce point, je ne peux que conseiller à la commune, y compris après l'approbation de la modification, de concerter au maximum pour que les projets s'enrichissent du dialogue avec la population.

Observations déposées à l'enquête

Observation en envoi recommandé

Un envoi recommandé qui a été doublé au registre.

Sur le registre papier, treize dépositions ont été enregistrées.

1 M Dentroux Alain sans plus de précision, demande que la règle ne change pas pour les constructions autorisées en zone UC1.

Il nous semble que la question de Monsieur DENT ROUX porte sur la règle de construction actuelle suivante : « *en UC1, les constructions nouvelles peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative de propriétés aux conditions cumulées suivantes :*

- *sur une ou plusieurs limites séparatives de propriétés, si le linéaire bâti en limite atteint moins de 30% de la longueur de la parcelle concernée sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives)*
- *si la hauteur de la construction sur la limite séparative est inférieure à 3m. »*

La modification du PLU prévoit que « *Les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à 1 mètre de la limite séparative, sous réserve que :*

- *la hauteur de la construction sur la limite séparative reste inférieure ou égale à 3 m (hors garde-corps dans le cas d'une toiture terrasse ou plate)*
- *la longueur de chaque façade de la construction bordant la limite soit inférieure ou égale à 6 m, avec, le cas échéant, une tolérance de 0,5 m de chaque côté pour les débords de toit. »*

La commune a prévu cette modification dans le but d'assouplir la règle de constructibilité en limite, et également de se conformer au SCOT qui prévoit une densification des zones urbaines. Après discussion, il est décidé de modifier en ce sens :

« **Les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à 1 mètre de la limite séparative, sous réserve que :**

- **la hauteur de la construction sur la limite séparative reste inférieure ou égale à 3 m (hors garde-corps dans le cas d'une toiture terrasse ou plate)**
- **la longueur de chaque façade de la construction bordant la limite soit inférieure ou égale à 8 m, avec, le cas échéant, une tolérance de 0,5 m de chaque côté pour les débords de toit. »**

Cette évolution constitue un assouplissement des longueurs de façades possibles sur les limites séparatives. La distance de 1 m minimum est maintenue pour permettre l'entretien du bâti.

2 Mme Prat Murielle dépose pour le service application du droit des sols. Aux articles UA13, UB13, UC13, UE13, et AU13, elle demande à ce que soit remplacée la notion de mur de soutènement par mur de clôture. Elle s'interroge sur la signification de l'astérisque à l'article N4.

L'objectif est bien de réglementer l'aspect et la hauteur des murs de soutènement. Il sera précisé que cette règle s'applique aux murs de soutènement tant à l'intérieur de la parcelle qu'en limite séparative.

L'astérisque à l'article N4 renvoi au glossaire, comme pour tous les astérisques présents dans le règlement.

3 M Bréchet Serge dépose au registre un courrier de trois pages datées du 3 juin 2022 adressé à l'époque à la commune. Il rappelle la vente à la commune de ses terrains par intermédiaire de l'Établissement Public Foncier dans le but de réaliser les aménagements prévus par le PLU opposable, à savoir une extension du collège, ainsi que la création d'une nouvelle école, la création de logements ainsi qu'une liaison directe entre la rue de la Grangette et l'avenue du centenaire. Il demande que ces terrains soient réservés pour l'usage pour lequel ils ont été vendus.

La commune a souhaité une mise à jour du PLU dans la mesure où les emplacements réservés n'ont plus lieu d'être, et elle envisage la rénovation sur place de l'école maternelle en favorisant une rénovation sur site. (Page 2 des OAP proposées). Cette demande légitime de l'ancien propriétaire qui selon ses dires a fait un effort sur son prix de vente pour favoriser la réalisation d'équipements publics sur les terrains qu'il a cédés devrait recevoir une réponse circonstanciée.

Les terrains de Monsieur BRECHET Serge ont été achetés par l'intermédiaire de l'EPFL selon les décisions et conditions suivantes : dans le corps de la délibération 2017/11/08 du 15 novembre 2017 il est écrit : « ...ces terrains sont destinés à favoriser l'extension du collège de la Rochette ainsi que la création de la nouvelle école en lieu et place de l'actuelle dans le secteur... ». Le conseil municipal a cependant délibéré uniquement sur l'autorisation donnée à l'EPFL d'acquiescer le terrain, les modalités d'intervention de l'EPFL et le fait de charger M. le Maire de signer les éléments de procédures découlant de cette décision.

Dans l'acte de vente signé aucune clause particulière indique l'obligation de construire une école sur ce terrain précis. Ce terrain de 6487m² a été acquis pour la somme de 390 000€ conformément à l'avis des domaines, ce qui correspond au prix du marché à l'époque et non à un prix au rabais. Aujourd'hui, les estimations des domaines réalisées sur d'autres terrains de la commune font ressortir un prix quasiment identique.

Dans tous les cas, l'OAP 1 CROISETTE/GRANGETTE prévoit : « logements et/ou équipements et services publics sur le secteur 3 et de l'habitat collectif sur le secteur 4 ». La possibilité de construire une école ou l'extension du collège le cas échéant n'est pas exclue.

A noter que l'OAP en vigueur définit déjà la partie sud-ouest de cet îlot 3 comme un « secteur à dominante d'habitat ». La liaison entre la rue de la Grangette et l'avenue du Centenaire est conservée à l'OAP ; seule l'obligation des parkings est supprimée, car les stationnements situés à proximité sont estimés suffisants.

Projet d'école maternelle : La construction d'équipements publics liés à l'enseignement (école maternelle ou collège) dépend de l'évolution des effectifs et donc de la natalité. La situation actuelle, que ce soit au niveau national ou local, n'est pas à l'augmentation du nombre d'enfants. Cette tendance baissière se poursuit également sur la commune qui voit une nouvelle classe fermer à la rentrée, pour la 3^{ème} année consécutive. Ainsi, il est nécessaire de rester prudent sur le devenir des terrains disponibles appartenant à la collectivité afin de laisser ouvert le champ des possibles.

En outre, il est nécessaire d'assurer la bonne gestion des deniers publics en rationalisant le fonctionnement et l'usage des biens publics. De ce fait, la commune réfléchit activement à la gestion de ses nombreux bâtiments publics, et en particulier à ses 3 écoles. En effet, de

nombreuses salles de classes sont devenues inutilisées depuis les fermetures. Il convient d'éviter la mutation vers la friche de ces locaux.

Ainsi, dans le scénario de réhabilitation de l'école de la Croisette, le réinvestissement des locaux existants permettrait d'économiser le foncier « libre », c'est-à-dire encore non bâti et potentiellement de le destiner à d'autres équipements publics ou à des logements, comme cela est prévu à l'OAP. Cette mesure est importante dans le contexte de la loi Climat et Résilience de 2020 qui demande de réduire la consommation foncière, en particulier d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

4 Mme Andrée Françoise demande à ce que la réglementation de la zone UC1 ne change pas.

Nous ne sommes pas en mesure d'apporter une réponse car cette remarque est imprécise : l'article auquel il est fait référence n'est pas précisé.

5 Anonyme s'insurge sur le choix de la période d'enquête et sur sa proximité avec les élections. Il demande le maintien du projet de l'école maternelle tel que prévu initialement. Il s'inquiète d'une diminution du nombre de logements autorisés par le PLU modifié. Il mentionne la proposition sur un terrain de colistier, sans mentionner sa localisation.

Concernant la période de l'enquête publique : celle-ci s'est déroulée sur une période alliant travail et vacances scolaires, permettant à l'ensemble des administrés, et ceux en résidence secondaire sur la commune de pouvoir être disponible.

Par ailleurs, l'enquête publique était également accessible en ligne à tout moment permettant à chacun de faire part de ses observations depuis son lieu de travail ou de vacances.

Projet d'école maternelle : La construction d'équipements publics liés à l'enseignement (école maternelle ou collège) dépend de l'évolution des effectifs et donc de la natalité. La situation actuelle, que ce soit au niveau national ou local, n'est pas à l'augmentation du nombre d'enfants. Cette tendance baissière se poursuit également sur la commune qui voit une nouvelle classe fermer à la rentrée, pour la 3^{ème} année consécutive. Ainsi, il est nécessaire de rester prudent sur le devenir des terrains disponibles appartenant à la collectivité afin de laisser ouvert le champ des possibles.

En outre, il est nécessaire d'assurer la bonne gestion des deniers publics en rationalisant le fonctionnement et l'usage des biens publics. De ce fait, la commune réfléchit activement à la gestion de ses nombreux bâtiments publics, et en particulier à ses 3 écoles. En effet, de nombreuses salles de classes sont devenues inutilisées depuis les fermetures. Il convient d'éviter la mutation vers la friche de ces locaux.

Ainsi, dans le scénario de réhabilitation de l'école de la Croisette, le réinvestissement des locaux existants permettrait d'économiser le foncier « libre », c'est-à-dire encore non bâti et potentiellement de le destiner à d'autres équipements publics ou à des logements, comme cela est prévu à l'OAP. Cette mesure est importante dans le contexte de la loi Climat et Résilience de 2020 qui demande de réduire la consommation foncière, en particulier d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Diminution du nombre de logements : Dans un contexte d'incertitudes économiques, il convient de rester vigilant sur l'usage des biens collectifs, en particulier des terrains et des locaux, et sur la planification de leurs usages futurs au PLU.

Par ailleurs, les aménageurs eux-mêmes restent prudents sur les projets qu'ils engagent et le nombre de logements qu'ils proposent.

L'objectif est de laisser la possibilité de définir un projet adapté aux besoins réels de la collectivité en termes d'équipements publics et de logements sur le territoire.

Le nombre de logements affiché dans les OAP ne prend pas en compte ceux potentiellement réalisables dans le secteur 3 de l'OAP Croisette/Grangette, et dans le secteur 1 de l'OAP n°2 de la Gare.

Dans le cas de l'OAP n°1 secteur 3, seule la densité est précisée.

Le secteur 1 de l'OAP Croisette/Grangette est destiné prioritairement à des équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou à des commerces et activités de services. Les logements ne sont pas exclus. Leur nombre n'est cependant pas défini, car il reviendra au projet de le préciser, en fonction de l'économie de celui-ci.

6 M Garcia Henri outre le choix de la période d'enquête, regrette l'absence de réunion d'échange/information préalable. Il n'est pas d'accord avec la création d'un STECAL, avec la redéfinition des OAP 1 et 3 et avec la suppression de l'OAP 4.

Concernant la période de l'enquête publique : celle-ci s'est déroulée sur une période alliant travail et vacances scolaires, permettant à l'ensemble des administrés, et ceux en résidence secondaire sur la commune de pouvoir être disponible.

Par ailleurs, l'enquête publique était également accessible en ligne à tout moment permettant à chacun de faire part de ses observations depuis son lieu de travail ou de vacances.

Concernant l'éventuelle absence d'échange ou d'information préalable : Les services et les élus de la commune ont été à la disposition des administrés ayant besoin de renseignement. Aucune réunion publique n'a eu lieu car non obligatoire. Toutefois, des réunions à destination du conseil municipal ont eu lieu les 28 mars et 14 mai 2025 afin de présenter et d'informer sur le projet de modification n°1 du PLU.

Création du STECAL : Elle a pour objectif de permettre une extension plus importante d'un bâtiment existant situé en zone naturelle que ne le permet la règle de la zone Naturelle (30% de l'emprise au sol dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale).

L'objectif est de soutenir un projet d'installation de professions libérales et/ou activités économiques à proximité du centre-ville, dans un secteur facile d'accès.

Par ailleurs, l'évolution du PLU ne conduit pas au déclassement du terrain qui reste en zone naturelle.

Redéfinition de l'OAP 1 et OAP 3 : Ces OAP ont été redéfinies pour être plus réalistes par rapport à la réalité économique du moment : gestion des équipements publics, baisse des moyens financiers des collectivités, attentes des investisseurs réalisant des opérations urbaines, évolution démographique et donc des effectifs scolaires...

Suppression de l'OAP 4 PARC DU GELON : elle a été supprimée car les projets de cheminement piétons le long du Gelon envisagés ne sont pas réalisables. Comme indiqué en page 34 de la notice, la suppression est justifiée par le fait que plusieurs cheminements piétons indiqués ne sont pas réalistes (débouchée sur des espaces clos comme la cour de l'école). Le classement NL, avec un règlement adapté et l'emplacement réservé suffisent à garantir la destination de la zone, sans apporter de contraintes quant aux réalisations de cheminement en son sein. Cette OAP n'a donc pas d'utilité.

7 Mme Jeannolin Elisabeth demande la suppression de l'emplacement réservé n° 21 dans la mesure où la collectivité a abandonné l'OAP 4 qui prévoyait la réalisation du parc du Gelon. Elle mentionne l'adéquation nécessaire du règlement du PLU avec les obligations résultantes de la servitude liée à la présence du forage de la Seytaz.

Suppression de l'emplacement réservé n°21 :

Suite aux observations de l'enquête publique, la commune propose de supprimer l'emplacement réservé n°21.

Servitude de présence du forage de la Seytaz : selon le règlement des périmètres de protection de captage, les extensions du bâti existant et les constructions nouvelles sont possibles sous conditions.

Les aménagements liés à la création d'un parc public ne sont pas interdits par le règlement du périmètre de protection du captage.

8 M Jeannolin François demande un ajustement du périmètre du STECAL, de manière à laisser plus de souplesse pour l'implantation des extensions autorisées. Dans un complément de déposition, il indique que le classement en STECAL de son terrain, en corrigeant selon lui une erreur manifeste d'appréciation, est tout à fait justifié et compatible avec les règles de protection du forage de la Seytaz.

Ajustement du périmètre du STECAL : le STECAL et son règlement ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF et ne sont pas modifiables sans un nouveau passage en CDPENAF, ce qui n'est pas envisagé au vu de l'avancement de la procédure.

9 M Kerbati demande le maintien du règlement UC1.

Nous ne sommes pas en mesure d'apporter une réponse car cette remarque est imprécise : l'article auquel il est fait référence n'est pas précisé.

10, 11 et 12 M Boissy Loïc avec plusieurs dépositions sur le web demande à ce que le règlement sur les zones UC1 et UC2 soit moins restrictif, en ce qui concerne l'emprise au sol. Il propose de supprimer les limites de hauteur sur les murets de clôture, d'autoriser tout type de clôture, de supprimer les limites sur les toitures des annexes et de supprimer les limites d'implantations le long des voies en impasse.

L'emprise au sol a été augmentée, en passant de 30 et 20% respectivement en UC1 et UC2 à 40%.

Les autres éléments du règlement proposés ou maintenus ont pour objectif de conserver la qualité architecturale et paysagère de la zone considérée (règlement de la hauteur et de l'aspect des clôtures et règles sur les toitures des annexes) ou d'assurer le bon fonctionnement des services publics et la sécurité des usagers (implantation le long des voies, y compris en impasse).

13 M Creux Jean loup regrette l'absence d'une réunion d'information. Il rappelle que le terrain pour le déplacement de l'école maternelle a été acheté par la commune. Il se questionne sur la justification de la création du STECAL et de l'absence de règles d'urbanisme sur celui-ci. Il souhaite connaître les objectifs de l'interdiction de l'installation des food-trucks et de l'augmentation de la réalisation des murs de clôture à 0m80.

Concernant l'éventuelle absence d'échange ou d'information préalable : Les services et les élus de la commune ont été à la disposition des administrés ayant besoin de renseignement. Aucune réunion publique n'a eu lieu car non obligatoire. Toutefois, des réunions à destination du conseil municipal ont eu lieu les 28 mars et 14 mai 2025 afin de présenter et d'informer sur le projet de modification n°1 du PLU.

Les terrains de Monsieur BRECHET Serge ont été achetés par l'intermédiaire de l'EPFL selon les décisions et conditions suivantes : dans le corps de la délibération 2017/11/08 du 15 novembre 2017 il est écrit : « ...ces terrains sont destinés à favoriser l'extension du collège de la Rochette ainsi que la création de la nouvelle école en lieu et place de l'actuelle dans le secteur... ». Le conseil municipal a cependant délibéré uniquement sur l'autorisation donnée à l'EPFL d'acquérir le terrain, les modalités d'intervention de l'EPFL et le fait de charger M. le Maire de signer les éléments de procédures découlant de cette décision.

Dans tous les cas, l'OAP 1 CROISETTE/GRANGETTE prévoit : « logements et/ou équipements et services publics sur le secteur 3 et de l'habitat collectif sur le secteur 4 ». La possibilité de construire une école ou l'extension du collège le cas échéant n'est pas exclue.

A noter que l'OAP en vigueur définit déjà la partie sud-ouest de cet îlot 3 comme un « secteur à dominante d'habitat ». La liaison entre la rue de la Grangette et l'avenue du Centenaire est conservée à l'OAP ; seule l'obligation des parkings est supprimée, car les stationnements situés à proximité sont estimés suffisants.

Création du STECAL : Elle a pour objectif de permettre une extension plus importante d'un bâtiment existant situé en zone naturelle que ne le permet la règle de la zone Naturelle (30% de l'emprise au sol dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale).

L'objectif est de soutenir un projet d'installation de professions libérales et/ou activités économiques à proximité du centre-ville, dans un secteur facile d'accès.

Par ailleurs, l'évolution du PLU ne conduit pas au déclassement du terrain qui reste en zone naturelle.

La zone STECAL dispose d'un règlement, comme cela est prévu par le code de l'urbanisme : limitation des extensions à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (élément qui sera intégré à l'article 6 pour mémoire). Cette règle a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF en date du 13 juin 2025. L'article 5 (hauteur des

constructions) pourra être complété pour préciser que la règle concernant les extensions s'applique également au STECAL (secteur NS).

Objectif de l'interdiction de l'installation des food-trucks : privilégier et protéger le développement de l'activité des commerces installés dans le centre bourg plutôt que de permettre l'installation de commerces éphémères qui ne sont pas soumis aux mêmes charges et à la même réglementation.

Hauteur des murs de clôture à 0.80m : La rédaction du règlement en vigueur laisse à penser que, en zone UA, la hauteur des murets n'était pas réglementée : les règles édictées semblent ne s'appliquer qu'au secteur UAh. Une règle, fixée à 0.80m dans un souci d'harmonie avec la majorité des clôtures existantes dans le centre-bourg ancien, a donc été rédigée. Dans les autres zones, dont UAh, la hauteur du muret reste limitée à 0.50m comme dans le PLU initial.

14 M Berthollet est venu exposer sa requête. Il demande de classer en constructible les parcelles AK 34, AK 40 et AK 50, et d'autoriser la surélévation de l'immeuble au 16/18/20 rue de la République.

Il demande aussi d'autoriser les toits plats.

Le classement de nouvelles parcelles en zone constructible ne relève pas d'une procédure de modification du PLU mais d'une révision.

Il n'est pas prévu de revoir la hauteur des constructions autorisées.

Les toits plats sont autorisés sous conditions.

15 La SCI du plan Ravier, par l'intermédiaire de maître Pierre Louis Chopineaux demande la justification de la suppression de la règle permettant de limiter les hauteurs de remblais dans les zones de recul par rapport aux limites de propriété dans la zone UC. Il mentionne l'utilité du maintien de la règle de limitation des remblais pour une bonne cohabitation entre voisins, en évitant notamment les surplombs entre voisin, et souligne que cette limitation conserve ainsi le terrain naturel et favorise les écoulements naturels des eaux de pluie.

Zone UC : modification de la règle permettant de limiter les hauteurs de remblais : cette règle permet de faciliter la construction sur les petites parcelles.

16 L'avis de métropole Savoie a été détaillé dans les avis des personnes publiques.

Sans objet - réponse dans les avis personnes publiques.

17 Mme Vivet, a fait une déposition par l'intermédiaire de Maître Elodie Perdrix. Elle conteste le classement en agricole, zone A, de sa parcelle n° 259 alors que toutes les parcelles voisines, dans une situation identique, sont à ce jour constructibles. Elle précise le caractère urbanisé du secteur et indique que la parcelle n'a aucune utilisation agricole, et qu'elle dispose de l'ensemble des viabilités en bordure. Elle joint à sa demande un courrier de M le maire partageant sa perplexité

sur la décision de la municipalité précédente.

Cette demande ne relève pas d'une procédure de modification du PLU mais d'une révision.

18 Anonyme indique avoir eu du mal à lire le PLU. Comme toute matière technique, la lecture d'un PLU nécessite un certain nombre de capacités d'expertise pour en saisir les tenants et aboutissants. L'adjonction d'un lexique est une intéressante suggestion.

Il y a un lexique à la fin du règlement.

19 Mme Jouty Sabrina de l'agence JSB immo demande à ce que la règle d'emprise au sol en zone UC2 qui serait doublée en passant de 0,2 à 0,4 soit maintenue à 0,2 afin de conserver le caractère pavillonnaire du secteur. Cette modification aurait un impact important sur le secteur et pourrait ne pas ressortir d'une simple modification du PLU car faisant évoluer de façon substantielle un secteur aujourd'hui essentiellement pavillonnaire et éloigné de la centralité urbaine dense.

La règle d'emprise au sol en zone UC2 est modifiée pour faciliter la construction sur de petits terrains. Le parcellaire disponible pour ce type de projet étant limité, la nature pavillonnaire de la zone UC2 ne sera pas substantiellement modifiée. Cette évolution favorise la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles forestiers, en permettant davantage de logements dans les zones déjà bâties.

20 Mme Noten Marie-Christine et M Noten Jean souhaite que soit maintenu le long de leur propriété la trame paysagère telle que prévue initialement dans l'OAP de la grange du four. Ils souhaiteraient que la largeur en soit précisément définie.

La trame paysagère est maintenue. Sa représentation sur le croquis de l'OAP GRANGE DU FOUR est uniquement indicative et la précision chiffrée de sa largeur est inutile dans la mesure où le projet devra être compatible avec l'OAP et non pas conforme. Sa largeur sera rétablie au plan de zonage, qui est, pour sa part, opposable.

21M Durand André présente la pétition intitulée « Non à la suppression du projet de nouvelle école! » signée par 175 personnes. Cette pétition mentionne la présence de radon sur le site de l'actuelle école et demande que soit maintenu le déplacement de l'école tel que prévu par le PLU en vigueur à ce jour et pour lequel la commune a procédé à l'acquisition des terrains cédés par M Bréchet (voir déposition n° 3 ci-dessus). La présence de radon sur le site est une réalité et celui-ci constitue selon l'OMS un risque de cancer du poumon avéré depuis 1988. Les études qui autoriseraient la réalisation d'une école saine, n'ont pas été détaillées dans le dossier de modification. Or, le principe de précaution prend ici tout son sens et la collectivité devrait expliciter son choix du maintien du projet de nouvelle école sur le site actuel en assurant sa décision de l'absence de conséquences sanitaires. Selon l'avancée du projet, une large information sera nécessaire avec une concertation élargie.

Les terrains de Monsieur BRECHET Serge ont été achetés par l'intermédiaire de l'EPFL selon les décisions et conditions suivantes : dans le corps de la délibération 2017/11/08 du 15 novembre

2017 il est écrit : « ...ces terrains sont destinés à favoriser l'extension du collège de la Rochette ainsi que la création de la nouvelle école en lieu et place de l'actuelle dans le secteur... ». Le conseil municipal a cependant délibéré uniquement sur l'autorisation donnée à l'EPFL d'acquérir le terrain, les modalités d'intervention de l'EPFL et le fait de charger M. le Maire de signer les éléments de procédures découlant de cette décision.

Dans l'acte de vente signé aucune clause particulière indique l'obligation de construire une école sur ce terrain précis. Ce terrain de 6487m² a été acquis pour la somme de 390 000€ conformément à l'avis des domaines, ce qui correspond au prix du marché à l'époque et non à un prix au rabais. Aujourd'hui, les estimations des domaines réalisées sur d'autres terrains de la commune font ressortir un prix quasiment identique.

Projet d'école maternelle : La commune n'a pas, à ce jour, décidé du devenir de l'école maternelle de la Croisette même si elle privilégiait jusqu'à présent l'hypothèse d'une rénovation de l'école actuelle.

Il est important de souligner que la problématique du radon a été traitée par la mise en place d'une ventilation efficace dans le vide sanitaire (cf paragraphe RADON ci-dessous), permettant d'obtenir des taux inférieurs au seuil maximal autorisé.

Si le scénario d'une rénovation de l'école actuelle venait à être retenu, une attention particulière serait bien évidemment portée sur le traitement du radon, et notamment sur l'étanchéité de la dalle qui semble être à l'origine des problèmes du bâtiment du haut de l'école actuelle.

La construction d'équipements publics liés à l'enseignement (école maternelle ou collège) dépend de l'évolution des effectifs et donc de la natalité. La situation actuelle, que ce soit au niveau national ou local, n'est pas à l'augmentation du nombre d'enfants. Cette tendance baissière se poursuit également sur la commune qui voit une nouvelle classe fermer à la rentrée, pour la 3^{ème} année consécutive. Ainsi, il est nécessaire de rester prudent sur le devenir des terrains disponibles appartenant à la collectivité afin de laisser ouvert le champ des possibles.

En outre, il est nécessaire d'assurer la bonne gestion des deniers publics en rationalisant le fonctionnement et l'usage des biens publics. De ce fait, la commune réfléchit activement à la gestion de ses nombreux bâtiments publics, et en particulier à ses 3 écoles. En effet, de nombreuses salles de classes sont devenues inutilisées depuis les fermetures. Il convient d'éviter la mutation vers la friche de ces locaux.

Ainsi, dans le scénario de réhabilitation de l'école de la croisette, le réinvestissement des locaux existants permettrait d'économiser le foncier « libre », c'est-à-dire encore non bâti et potentiellement de le destiner à d'autres équipements publics ou à des logements, comme cela est prévu à l'OAP. Cette mesure est importante dans le contexte de la loi Climat et Résilience de 2020 qui demande de réduire la consommation foncière, en particulier d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Dossier RADON : Pour rappel, Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte, présent partout dans les sols mais plus fortement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.

S'agissant d'un sujet sanitaire de la plus haute importance pour la commune une attention

particulière y a été porté.

Une première campagne de dépistage du radon a été réalisée en avril 2018 dans l'école de la Croisette. Les résultats ont montré des taux très faibles de radon dans les bâtiments du bas, mais élevés dans les bâtiments du haut, au-delà de la norme à 300 Bq/m³.

Des travaux ont alors été entrepris dans le bâtiment du haut en avril 2018, la création de sorties de ventilation sur le vide sanitaire (ventilation naturelle), et en juillet 2018 par la mise en place de ventilateurs dans les classes (ventilation mécanique).

A la suite de ces travaux, une 2ème campagne de dépistage a été réalisée dans les bâtiments du haut en mars 2019. Les taux étant inférieurs à 300 Bq/m³, l'analyse par le bureau d'étude a été jugée conforme à la réglementation.

Toutefois, bien que conforme à la norme, la commune a souhaité en 2021 aller au-delà des prescriptions réglementaires en installant quatre extracteurs d'air dans le vide sanitaire (ventilation mécanique), permettant ainsi d'extraire le radon de manière active et de réduire drastiquement les taux de radon dans les classes.

En mars 2024, il y a eu cependant un problème dû au dysfonctionnement de la moitié des extracteurs d'air du vide sanitaire combiné à une augmentation de la ventilation des classes (de 45 m³/h à 150 m³/h) induisant des taux anormaux. Les extracteurs ont été remplacés, les ventilations ont été réglées et les taux sont revenus à la normale.

La commune effectue des relevés régulièrement dans ce bâtiment. Aucun nouveau dysfonctionnement n'a été relevé.

22 M Durand André, ancien maire de la commune s'interroge sur la période choisie pour l'enquête et sur sa proximité avec les prochaines élections communales. (voir observations au paragraphe déroulement de l'enquête)

M Durand indique que les mesures compensatoires de replantation n'ont pas été mises en œuvre sur divers secteurs du territoire où des arbres ont été abattus.

Il demande à ce que soit maintenu une hauteur du mur de clôture à 0m50 dans la zone UA.

En rappelant l'historique du projet de l'OAP 1 Croisette Grangette qui visait notamment à recevoir les projets scolaires, et en rappelant les conditions d'acquisition du foncier dans ce but, il demande le maintien du projet tel qu'envisagé initialement.

Sur le secteur Parc du Gelon, il s'interroge sur la création d'un STECAL au bénéfice d'un seul propriétaire.

Concernant la période de l'enquête publique : celle-ci s'est déroulée sur une période alliant travail et vacances scolaires, permettant à l'ensemble des administrés, et ceux en résidence secondaire sur la commune de pouvoir être disponible.

Par ailleurs, l'enquête publique était également accessible en ligne à tout moment permettant à chacun de faire part de ses observations depuis son lieu de travail ou de vacances.

Mesures compensatoires de replantations : il est rappelé que les arbres abattus (au nombre de trois), l'ont été car, soit ils étaient morts, soit ils présentaient un danger mettant en péril la vie des habitants de la commune.

Depuis 2021, une vingtaine d'arbres a été plantée :
2 arbres dans l'enceinte de l'école des Grillons
5 arbres dans le quartier des grillons et de la Médiathèque
2 arbres au centre-ville
2 arbres derrière l'église
1 arbre à proximité des Rubattes
7 arbres sur le parcours de la voie verte.

En sus des plantations d'arbre déjà effectués, 7 autres arbres seront plantés à l'automne 2025.

Hauteur des murs de clôture à 0.80m : La rédaction du règlement en vigueur laisse à penser que, en zone UA, la hauteur des murets n'était pas réglementée : les règles édictées semblent ne s'appliquer qu'au secteur UAh. Une règle, fixée à 0.80m dans un souci d'harmonie avec la majorité des clôtures existantes dans le centre-bourg ancien, a donc été rédigée. Dans les autres zones, dont UAh, la hauteur du muret reste limitée à 0.50m comme dans le PLU initial.

Les terrains de Monsieur BRECHET Serge ont été achetés par l'intermédiaire de l'EPFL selon les décisions et conditions suivantes : dans le corps de la délibération 2017/11/08 du 15 novembre 2017 il est écrit : « ...ces terrains sont destinés à favoriser l'extension du collège de la Rochette ainsi que la création de la nouvelle école en lieu et place de l'actuelle dans le secteur... ». Le conseil municipal a cependant délibéré uniquement sur l'autorisation donnée à l'EPFL d'acquérir le terrain, les modalités d'intervention de l'EPFL et le fait de charger M. le Maire de signer les éléments de procédures découlant de cette décision.

Dans l'acte de vente signé aucune clause particulière indique l'obligation de construire une école sur ce terrain précis. Ce terrain de 6487m² a été acquis pour la somme de 390 000€ conformément à l'avis des domaines, ce qui correspond au prix du marché à l'époque et non à un prix au rabais. Aujourd'hui, les estimations des domaines réalisées sur d'autres terrains de la commune font ressortir un prix quasiment identique.

Dans tous les cas, l'OAP 1 CROISETTE/GRANGETTE prévoit : « logements et/ou équipements et services publics sur le secteur 3 et de l'habitat collectif sur le secteur 4 ». La possibilité de construire une école ou l'extension du collège le cas échéant n'est pas exclue.

A noter que l'OAP en vigueur définit déjà la partie sud-ouest de cet îlot 3 comme un « secteur à dominante d'habitat ». La liaison entre la rue de la Grangette et l'avenue du Centenaire est conservée à l'OAP ; seule l'obligation des parkings est supprimée, car les stationnements situés à proximité sont estimés suffisants.

Création du STECAL : Elle a pour objectif de permettre une extension plus importante d'un bâtiment existant situé en zone naturelle que ne le permet la règle de la zone Naturelle (30% de l'emprise au sol dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale).

L'objectif est de soutenir un projet d'installation de professions libérales et/ou activités économiques à proximité du centre-ville, dans un secteur facile d'accès.

23 M Broyer Régis est venu préciser sa déposition sur le registre dématérialisé. Après avoir regretté l'inconstructibilité de la parcelle familiale A036 sur la commune d'Etable, il souhaite que

soit supprimée l'obligation de clôtures ajourées dans leur partie basse. Il s'inquiète de la possibilité de faciliter l'accueil des gens du voyage sur le STECAL. Constatant un nombre potentiel important de logements sociaux sur l'OAP de la gare, il souhaite que soit explicitée la règle définissant cette exigence.

L'obligation des clôtures ajourées en partie basse existait et est maintenue, pour faciliter les circulations de la petite faune.

Le STECAL n'a pas pour fonction de faciliter l'accueil des gens du voyage. Il a pour objet de permettre l'évolution du bâti existant.

OAP de la gare : le nombre de logements sociaux proposé répondait à un projet qui comptait du social, mais également de l'accession à la propriété et des logements pour seniors. Ce projet étant abandonné, le seuil est ramené à 20% au minimum, en cohérence avec les autres zones. A noter qu'il sera précisé que le taux de logements aidés est un minimum afin de tenir compte des besoins du territoire et d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT.

24 Mme Blandin Isabelle, née Patria, demande à ce que sa parcelle AC32 reclassée en N au précédent PLU, redevienne constructible. Elle rappelle qu'un permis de construire avait été déposé en juin 2019.

Cette demande ne relève pas d'une procédure de modification de PLU mais d'une révision.

Observations des personnes publiques

Avis des personnes publiques

Les personnes publiques consultées sur le projet se sont ainsi exprimées :

L'État indique que le dossier n'appelle aucune remarque de sa part.

Sans objet

Le département de la Savoie, émet des exigences sur la configuration des accès aux voies départementales pour les Orientations d'Aménagement et de programmation N° 1, 2,3. Pour l'OAP 7, il indique que les accès devront être réalisés depuis la voie communale route de Saint Maurice. Après des remarques générales sur la réalisation des accès aux RD, il formule un avis favorable à la modification du PLU.

Les sorties sur les routes départementales seront étudiées lors de la définition des projets. Les services du département sont systématiquement consultés lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une demande d'autorisation d'urbanisme pour avoir leur accord sur les accès créés.

OAP 7 : l'accès est bien prévu sur la route de Saint-Maurice.

La communauté de communes Cœur de Savoie se positionne favorablement sur le projet. Elle apporte quelques remarques sur les thématiques dont elle a la charge. Il s'agirait d'intégrer les exigences de la rénovation énergétique dans le règlement. Celui-ci pourrait également intégrer des règles esthétiques pour les panneaux solaires en surimposition qui sont aujourd'hui la majorité des installations. Elle demande à ce que soient maintenues les exigences du Scot qui vont plus loin que la RE 2020 qui définit les obligations en matière de production d'énergie. Elle propose de privilégier les couleurs claires en toiture pour limiter les surchauffes estivales à l'intérieur des bâtiments. Elle demande de compléter dans le règlement de toutes les zones la partie assainissement individuel. Et enfin, elle signale une erreur sur la carte de la figure 1 qui ne correspond pas au schéma directeur des aménagements cyclables.

Une tolérance sera apportée pour faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes aux articles le nécessitant (art. 3 – implantation par rapport à la voie publique ou privée de desserte, art. 4 – implantation par rapport aux limites séparatives de propriété et art. 5 – hauteur des constructions).

Le schéma relatif à l'installation des panneaux solaires sur toiture peut être complété pour préciser explicitement que les surimpositions sont possibles y compris pour la construction neuve.

Les exigences du SCOT en matière de production d'énergie renouvelable seront réintroduites.

Toitures claires : la couleur des toitures n'est pas explicitement réglementée : elle fait référence à celles des constructions voisines. Il convient toutefois de rester vigilant sur l'intégration paysagère des constructions, en particulier lorsque l'on est dans des vallées où les vues surplombantes sont nombreuses.

Assainissement : les règles relatives à l'assainissement non collectif dans toutes les zones pourront être complétées.

Carte des itinéraires cyclables : celle-ci pourra être remplacée.

La CCI de la Savoie attire l'attention de la commune, qui a adopté une opération de revitalisation des territoires en avril 2023, sur la nécessaire vigilance à avoir pour la création de nouveaux pôles commerciaux et sur les extensions de linéaires commerciaux hors de la centralité.

Les destinations autorisées dans le STECAL seront réduites aux seules destinations d'habitations et sous-destination activité de service avec l'accueil d'une clientèle, pour correspondre aux projets initialement envisagés. Les autres commerces et activités de services devant trouver préférentiellement place dans le centre-bourg.

La chambre d'agriculture apporte quelques observations sur les projets d'aménagement cyclable. Elle a noté la baisse de la production de logements autorisés par le PLU qui passerait de 308 à 235. Elle demande des précisions et des clarifications sur cette baisse. Elle rappelle que la création d'un STECAL au voisinage d'une activité agricole justifiera d'une

convention de bon voisinage lors de l'urbanisation du secteur.
Enfin, elle souligne le caractère positif du déclassement d'une zone de 1 ha en zone agricole protégée.

Pistes cyclables : la Chambre d'Agriculture sera consultée lors de la définition des projets et la commune sera vigilante à la prise en compte de ces enjeux lors de la définition des projets.

Nombre de logements : l'évolution du PLU passe d'une possibilité de 294 à 321 logements à 225 – 260, selon l'hypothèse basse ou haute retenue.

Le nombre de logements affiché dans les OAP ne prend pas en compte ceux potentiellement réalisables dans le secteur 3 de l'OAP Croisette /Grangette, et dans le secteur 1 de l'OAP n°2 de la Gare.

Dans le cas de l'OAP n°1 secteur 3, seule la densité est précisée.

Le secteur 1 de l'OAP Croisette/Grangette est destiné prioritairement à des équipements d'intérêt collectif et services publics et/ou à des commerces et activités de services. Les logements ne sont pas exclus. Leur nombre n'est cependant pas défini, car il reviendra au projet de le préciser, en fonction de l'économie de celui-ci.

L'objectif est de laisser la possibilité de définir un projet adapté aux besoins réels de la collectivité en termes d'équipements publics et de logements sur le territoire.

Dans un contexte d'incertitudes économiques, il convient de rester prudent sur l'usage des biens collectifs, en particulier des terrains et des locaux, et sur la planification de leurs usages futurs au PLU.

Par ailleurs, les aménageurs eux-mêmes restent vigilants sur les projets qu'ils engagent et le nombre de logements qu'ils proposent.

Convention de bon voisinage : celle-ci sera mise en place lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

L'INAO ne s'oppose pas à ce projet.

Sans objet

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Savoie a émis à l'unanimité, un avis favorable à cette modification.

Sans objet

La commune d'Arvillard n'a pas d'observation à formuler.

Sans objet

L'avis de Métropole Savoie, gestionnaire du Scot sur le territoire, a été joint au registre le 23 juillet 2025. Celui-ci constate une réorientation importante sur l'OAP Croisette Grangette avec notamment une baisse du nombre de logements qui passerait de 120 à 60 logements. Sur ce point la lecture page 21 du document OAP proposées mentionne une réalisation entre 41 et 57 logements avec une option de réalisation de logements sur les secteurs 1 et 3 réservés pour des équipements collectifs et/ou services ou des habitations. Il serait intéressant de préciser le projet.

Le Scot constate sa compatibilité avec les modifications des OAP Saint Maurice et Grange du Four. Il indique de préciser la rédaction des objectifs de mixité sociale dans les OAP modifiées.

Le Scot souligne son accord avec les objectifs visant à renforcer la centralité avec notamment le classement de UB en UA de 6360 m² secteur du Colombier.

Les ajustements en matière de mobilité sont en cohérence avec le plan vélo du département.

Le Scot précise que l'évolution du zonage sur le secteur de la Croix Rouge qui vise à déclasser en zone agricole protégée un secteur sur lequel était inscrit la possibilité d'engager une étude d'aménagement dans les cinq ans suivant l'approbation du PLU, s'aligne sur les objectifs de sobriété foncière.

Le Scot, constatant que le projet de modification du PLU est en recul sur les règles relatives à la sobriété énergétique et à la production d'énergie renouvelable dans les OAP, demande que les enjeux de la transition énergétique soient traduits dans la modification du PLU afin que celui-ci soit considéré comme compatible avec le Scot.

Explication sur la réorientation de l'OAP Croisette/Grangette : Métropole Savoie constate que, au vu de la réduction de la surface de l'OAP, celle-ci reste compatible avec le SCOT. A noter que l'emplacement de l'ancienne école passe en zone Ux, destinée à des équipements publics et éventuellement du logement, ce qui explique la réduction du nombre de logements sur cette zone.

La réorientation de l'OAP se justifie par la prudence de la commune au regard du contexte économique global, de ses capacités d'investissement, de la gestion des biens immobiliers communaux, en particulier des écoles... L'objectif est de garder une certaine souplesse dans la réalisation des opérations, pour tenir compte des attentes des futurs habitants de la commune.

Précisions sur les objectifs de mixité sociale sur les OAP Saint Maurice et Grange du four : La Commune souhaite laisser la possibilité de créer du logement aidé en accession et/ou location. Il est en effet nécessaire de diversifier le type de logement et notamment de faciliter la primo-accession.

Les éléments relatifs à la production d'énergie renouvelable seront réintroduits.

En conclusion de toutes ces remarques et avis, au-delà des réponses que la collectivité pourra apporter aux dépositions ci-dessus, j'ai souhaité mettre l'accent sur les sujets suivants :

La modification du projet scolaire nécessite sans doute plus de justifications notamment sur la prise en compte du radon. Et j'attire dès à présent l'attention sur les conditions d'acquisition par l'intermédiaire de l'établissement public foncier du parcellaire pour ces constructions, et les possibilités d'éventuelles rétrocessions.

Dossier RADON : Pour rappel, Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte, présent partout dans les sols mais plus fortement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.

S'agissant d'un sujet sanitaire de la plus haute importance une attention particulière lui est apporté.

Depuis la première campagne de dépistage du radon en 2018 où les taux relevés étaient très au-delà de la norme, des travaux de ventilation naturelle et mécanique ont été entrepris. Ainsi que

l'installation de 4 extracteurs d'air supplémentaires.

Une seconde campagne de dépistage a été réalisée en mars 2019, et les taux relevés avaient nettement baissés et conformes à la réglementation.

Depuis, la commune a investi dans du matériel de contrôle autonome et des relevés ont lieu très régulièrement dans les bâtiments.

Les travaux engagés pour améliorer la ventilation dans l'école semblent avoir fonctionnés puisque l'exposition au Radon est restée en dessous des seuils réglementaires de 300Bg/m3.

Par exemple : relevé du 28 août 2024 : 45Bg/m3 et relevé du 4 août 2025 : 41Bg/m3.

Ces relevés sont à disposition de tous.

Les terrains de Monsieur BRECHET Serge ont été achetés par l'intermédiaire de l'EPFL selon les décisions et conditions suivantes : dans le corps de la délibération 2017/11/08 du 15 novembre 2017 il est écrit : « ...ces terrains sont destinés à favoriser l'extension du collège de la Rochette ainsi que la création de la nouvelle école en lieu et place de l'actuelle dans le secteur... ». Le conseil municipal a cependant délibéré uniquement sur l'autorisation donnée à l'EPFL d'acquérir le terrain, les modalités d'intervention de l'EPFL et le fait de charger M. le Maire de signer les éléments de procédures découlant de cette décision.

Dans l'acte de vente signé aucune clause particulière indique l'obligation de construire une école sur ce terrain précis. Ce terrain de 6487m² a été acquis pour la somme de 390 000€ conformément à l'avis des domaines, ce qui correspond au prix du marché à l'époque et non à un prix au rabais. Aujourd'hui, les estimations des domaines réalisées sur d'autres terrains de la commune font ressortir un prix quasiment identique.

Dans tous les cas, l'OAP 1 CROISETTE/GRANGETTE prévoit : « logements et/ou équipements et services publics sur le secteur 3 et de l'habitat collectif sur le secteur 4 ». La possibilité de construire une école ou l'extension du collège le cas échéant n'est pas exclue.

A noter que l'OAP en vigueur définit déjà la partie sud-ouest de cet îlot 3 comme un « secteur à dominante d'habitat ». La liaison entre la rue de la Grangette et l'avenue du Centenaire est conservée à l'OAP ; seule l'obligation des parkings est supprimée, car les stationnements situés à proximité sont estimés suffisants.

La modification réglementaire pour doubler le CES en zone UC2 entraîne une modification substantielle de la typologie des constructions envisageables sur la zone. Cela concerne une importante superficie éloignée de la centralité. Je m'interroge sur les motivations d'une telle décision et sur le choix de la procédure de modification pour en décider.

Il s'agit de faciliter la densification de ces secteurs, dans un souci d'économie du foncier et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers à terme.

L'évolution du CES ne remet pas en cause les orientations générales du PADD, ne conduit pas à la réduction d'une zone A ou N et ne réduit pas une protection ou n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance, qui impliqueraient une révision, en application de l'article L151-31 du code de l'urbanisme. Elle peut donc se faire par modification comme prévu par l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Sur le secteur du parc du Gelon, il serait nécessaire de détailler le recours à la procédure de STECAL

et de prendre en compte les remarques de la CCI sur la création de nouveaux commerces hors de la centralité.

La création du STECAL se justifie par le fait que le code de l'urbanisme n'autorise, en zone N ou A, que l'extension limitée des habitations existantes et le changement de destination des constructions existantes à la condition d'être identifiées au PLU. Ce qui n'est pas le cas du bâti inclus dans la zone NL.

De plus, l'extension des habitations doit rester limitée et l'usage, dont les pratiques de la CDPENAF, ont fixé cette extension à 30% de l'existant, dans la limite de 30 m². Le STECAL permet de prévoir une extension supérieure à ces 30% et d'inclure la possibilité de changer de destination vers autre chose que de l'habitat.

Concernant les commerces et comme demandé par la CCI, la liste des destinations autorisées sera limitée aux seules activités de service avec l'accueil d'une clientèle (pour autoriser, par exemple, les professions libérales telles qu'envisagées par le projet).

Sur l'OAP 1 qui vise une reconfiguration de la centralité administrative de la commune, je ne peux qu'encourager la commune à préciser son projet au-delà de quelques schémas mentionnés dans le dossier.

La commune souhaite garder une liberté d'action, pour tenir compte de l'évolution du contexte socio-économique (démographie et besoins scolaires – cf. ci-dessous, finances communales et capacités d'emprunt), dans un contexte économique très incertain et d'injonction d'économies sur les dépenses publiques. Elle prévoit de réfléchir à la réorganisation des écoles et aux salles vacantes qui pourraient utilement être réinvesties. La construction d'une nouvelle mairie se doit d'être mûrement réfléchie, également au regard des bâtiments communaux existants.

La commune se doit d'être le garant de la bonne gestion des bâtiments et biens publics.

L'intérêt du réemploi et de l'occupation du patrimoine communal est à comparer à celui de la construction de nouveaux équipements, dans un contexte de sobriété foncière prôné par la loi Climat et Résilience de 2020 et précisé par la loi Zéro Artificialisation Nette.

Les données de l'INSEE ci-dessous démontrent une baisse du nombre d'enfants de moins de 14 ans, un maintien des 15-29 ans, mais une baisse des 30 à 44 (tranches en âge d'avoir des enfants). La croissance de la population est principalement liée à l'augmentation des populations de plus de 45 ans.

Âge	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	3 902	100,0	4 097	100,0	4 185	100,0
0 à 14 ans	777	19,9	850	20,7	814	19,5
15 à 29 ans	568	14,6	561	13,7	570	13,6
30 à 44 ans	753	19,3	794	19,4	777	18,6
45 à 59 ans	792	20,3	758	18,5	791	18,9
60 à 74 ans	573	14,7	674	16,4	754	18,0
75 ans ou plus	439	11,2	461	11,2	479	11,4

La mise en cohérence du dossier me semble nécessaire sur le parc du Gelon dans la mesure où l'on supprime l'OAP 4 intitulé parc du Gelon et dans le même temps, est maintenu la réalisation d'un parc urbain. A minima, si la volonté de réaliser le parc prévu avec l'ER 21 reste, il aurait été intéressant de détailler par des mesures réglementaires le projet et notamment ses accès ainsi que les liaisons avec le Gelon.

Le règlement de la zone NL correspondant au Parc du Gelon définit les occupations autorisées et correspond aux objectifs visés. Comme indiqué précédemment, l'OAP prévoit des cheminements qui aboutissent sur des clôtures (enceinte de l'école, par exemple) ou coûteux en termes de réalisation (ex. le long du Gelon) ; elle présente donc peu d'intérêt.

Les travaux du restaurant scolaire identifié au nord du périmètre sont programmés à partir de février 2026, pour une mise en fonction de l'équipement à la rentrée 2027.

La commune ne prévoit pas de préciser davantage dans le règlement le projet, et notamment ses accès et les liaisons avec le Gelon, car elle souhaite conserver la liberté de réalisation le moment venu.

**Le Commissaire enquêteur,
Georges Chamoux**

