

Compte rendu réunion PLU des Avanchers Valmorel du 4 Octobre 2017

Objet : Groupe de travail sur le zonage

Présents :

- Jean-Michel VORGER, Maire
- Marie GUNIE, Adjointe à l'urbanisme
- Thibault DELAUNAY, service urbanisme de la commune
- Anne Faure, Anteagroup

Fey Dessus

La réunion commence par une observation du parcellaire du Fey Dessus. Après discussion, la partie la plus en aval de la zone UD du PLU peut être convertie en zone agricole afin d'ajouter des zones constructibles en répondant à des demandes de particuliers et en favorisant un tracé plus cohérent de la zone eu regard de la voirie, des réseaux et de la topographie.

Une partie de la parcelle 111 qui est en continuité de l'urbanisation sera rendu constructible. De même qu'une partie des parcelles 625 et 189 puisque le propriétaire de la parcelle 189 a pour projet une autre construction.

La partie de cette zone en discontinuité recueille une demande qui ne sera pas approuvée au vu du fait que cette zone soit déjà en discontinuité et que la commune ne souhaite pas l'étendre.

Le reste des zones du Fey Dessus ne sera pas transformé davantage.

Fey dessous

Les parcelles situées en dessous de la chapelle (166, 155, une partie de la 156, 614, 613) seront converties en zones agricoles du fait de leur inaccessibilité et de leur topographie.

Une partie de la parcelle 17 sera elle aussi convertie afin de diminuer quelque peu la superficie de cette zone qui est déjà très étendue.

A l'Est de la zone qui est aujourd'hui en zone UD une question d'accessibilité de certaines parcelles (147, 652) est posée puisqu'elles sont enclavées. Une demande ayant été faite sur la parcelle 649, cette zone peut être placée en AU avec la mise en place d'un emplacement réservé pour permettre l'accès.

L'extension de la zone sur la parcelle 114 n'est pas prise en compte car la complexité de la topographie ne semble pas permettre l'accès à la parcelle.

Le reste de la zone ne sera pas transformé davantage.

La grange

Sur ce secteur, le dessin du zonage sera revu afin de reprendre le parcellaire et retrouver des zones plus cohérentes.

Les parcelles 73, 70, 604, 507, 72, 502, 501 dont la portion fait partie de la zone UD seront déclassées puisque la zone comprend une maison isolée et un dessin peu pertinent.

Une partie de la parcelle 117 sera rendue constructible afin de répondre à un projet de particulier. Le parcellaire reprendra les limites du projet. De même, une petite partie de la parcelle 115 sera rendue constructible pour permettre une extension de la construction existante sur la parcelle 116, 115.

Deux demandes sont localisées sur les parcelles 24, 25 et 656. La propriétaire de la parcelle 656 demande le déclassement et l'autre propriétaire à proximité demande le classement urbanisable. La réponse sera donc de déclasser une seule partie de la 656 et de ne pas répondre positivement à la demande 24 et 25 qui n'est pas en continuité de l'urbanisation, ni accessible, ni viabilisée.

Les parcelles 90 et 87 peuvent potentiellement être enlevées de l'urbanisation. De même que les parcelles 341, 342, 343, 338, 345, 89 seront déclassées et le zonage reprendra le tracé de la voirie.

Le Cornet

Dans cette zone, le zonage sera agrandi au niveau de la parcelle 289, 395 et une partie de la parcelle 293 afin de permettre un projet et revenir à la voirie.

Les zones construites, comme le lotissement feront l'objet d'un changement de zone aujourd'hui UD. Les parcelles 270, 268, 266, 82, 84, 86 seront classées en zone AU puisqu'en cœur d'urbanisation et donc à potentiel.

Les parcelles 137, 136, 135 sont concernées par un zonage UD dont le tracé viendra au plus près des habitations. La parcelle 38 va accueillir un nouveau projet, le zonage devra coïncider avec celui-ci. Les parcelles 310, 156, 155 pourront être classées en zone d'équipement public.

Le chef-lieu

Une demande a été soumise concernant les parcelles 750 et 147 qui sera ajoutée au zonage urbanisable.

Les parcelles à l'arrière de la mairie : 207, 206, 205, 198, 197, 196, 301 seront potentiellement ajoutées au zonage urbanisable.

L'ensemble du centre officiel du chef-lieu : mairie et église pourra être classé en zone d'équipement communal.

Un projet proposé sur la parcelle 86 amène des questionnements car il ne correspond pas aux objectifs de la municipalité, son accès et son intégration peuvent avoir un impact négatif sur les constructions déjà présentes. Le zonage et le règlement ne seront donc pas adaptés à ce projet.

A proximité du chef-lieu, une zone artisanale est prévue par la municipalité.

Le Pré

La zone du Pré est concernée par un projet de lotissement. Cependant, ce lotissement se trouve en discontinuité avec l'urbanisation. La faisabilité de ce projet sera donc étudiée au vu des zones naturelles protégées et des zones agricoles stratégiques du SCoT.

Les parcelles 234, 121, 9, 188 aujourd'hui classées intégralement ou partiellement en UD seront déclassées en zone A du fait de l'absence de projet sur cette zone.

En outre, les parcelles 185 et une partie de la 186 seront potentiellement classées en zone urbanisable car accessibles directement depuis la route cependant la continuité avec l'urbanisation est à vérifier.

L'ensemble des parcelles donnant sur la route (18, 17, 16, 1, 2, 3, 117, 6, 4, 10) sera concerné par une OAP sectorielle.

La Charmette

Une extension de la zone urbanisable est envisagée sur la parcelle 298, 126, 34, 28, 288. Cette partie de la Charmette peut faire l'objet d'une densité un peu plus élevée pour coïncider avec les attentes du SCoT.

Le propriétaire de la parcelle 1 demande à agrandir la zone constructible sur sa parcelle ce qui est difficilement envisageable au vu de la présence de la forêt. En fonction d'une projection plus détaillée et identifiée, la zone pourrait être légèrement agrandie.

Le projet identifié sur les parcelles 11, 12, 13 ne sera pas pris en compte, à cause de l'absence d'accès aux parcelles. Problème déjà rencontré pour les parcelles voisines construites à tort.

Les parcelles 137, 136, 139, 214, 21, 12, 24, 287 difficilement urbanisables seront déclassées en zone A.

Le Crey

Cette zone est directement conjointe à celle de la future OAP, les parcelles situées de l'autre côté de la route dans la continuité de l'OAP seront donc incluses dans son périmètre (242, 239, 238, 241, 244, 9, 17, 16, partiellement la 222, 440, 154, 153, 18).

Le reste de la zone sera déclassé en zone A ou Ns puisque le projet de remontée mécanique sur cette zone a été abandonné.

Les petites parcelles 149 et 150 qui supportent une demande seront ajoutées à la zone U.

Le Meiller

Sur cette zone un projet de lotissement a été déposé en entrée de hameau. Ce projet sera étudié après estimation du nombre de surfaces urbanisables.

La modification du zonage ne concernera que les parcelles déjà construites : 652, 650, 158, 110, 111, 527, 529, 530, 113, 56 dont la surface urbanisable sera ramenée aux constructions.

Quarante-planes

Sur cette zone, seules les parcelles 254 et 71 seront entièrement placées en zone urbanisable puisqu'un projet a été déposé de plus, le tracé du zonage n'est pas cohérent avec celui du parcellaire.

Lancheverne

Aucune remarque sur cette zone

Une remarque d'ordre générale est émise concernant la réglementation applicable que la zone A. Celle-ci sera revue afin de pouvoir faire des travaux de rénovation dans l'emprise des constructions. Des constructions particulières comme les mazots ne peuvent être rénovées aujourd'hui. Une réglementation spécifique pour les mazots doit être mise en place.

De plus, les places de stationnement pour les hôtels doivent être réduites à 1 place par chambre et non 2 comme actuellement.

Valmorel

Les premières modifications concernent les parcelles 79, 80, 81, 82, 76, 77, partiellement 104, 83, 178. Celles-ci seront rendues constructibles afin de permettre la réalisation d'un hébergement touristique.

Une voie d'accès sera réalisée par la mairie sur les parcelles 77 et 79 avec en parcelle 1097 la réalisation d'une desserte afin de raccorder la parcelle 63 à la voirie publique. Celle-ci sera en partie rendue urbanisable et un emplacement réservé devra être ajouté.

En outre, la parcelle 131 sera convertie en zone As. Le pourtour des bâtiments des services techniques de la station et de leur parking sera lui aussi déclassé puisque aucun projet n'est envisagé.

Sur la partie haute, les parcelles en aval du parking seront classées constructibles afin de ramener le zonage au tracé de la voirie. Un projet est envisagé sur la zone qui accueille aujourd'hui le parking. Par ailleurs, les parcelles en aval de la piscine seront déclassées.

Les parcelles 351, 350, 349, 348, 346, 345 seront classées en zone As1 puisqu'elles accueillent des loisirs à destination des enfants. Le zonage au niveau de la parcelle 1086 sera ramené au tracé de la voirie.

Les parcelles 782, 1004, 623 sont concernées par un probable projet. Ces parcelles n'étant pas vraiment accessibles il est difficile de statuer sur cet agrandissement de la zone constructible. Il sera réévalué si le projet évolue.

Les parcelles 366, 368 et 369 sont concernées par un projet d'hôtel. Le zonage s'adaptera au projet et sera classé en AU à destination hôtellerie.

Le zonage sera agrandi au niveau des parcelles 657, 645 et 668 afin de ramener le zonage à la voirie.

Toute la zone au cœur de plusieurs constructions peut être déclassée en zone As (parcelle 891, 995, 882, 1030, 1023, 1025, 950).

Les parcelles 220, 595, 623 seront en partie rendues urbanisables. L'ensemble du zonage de cette zone sera revu pour reprendre le tracé et le ramener à la voirie et à des formes plus cohérentes.

Enfin, un projet est envisagé en parcelles 756, 236, 754, 757, 759. Le zonage sera dessiné en fonction du projet.

En outre, une OAP thématique déplacement est envisagée.

La suite du travail consiste à reprendre ces transformations du plan de zonage de manière informatique à partir des données SIG fournies par la commune et de déterminer la surface constructible sur le territoire communal et si celle-ci coïncide avec les demandes du SCoT. Les possibilités de transformation devront être soumises, dans le même temps, au PPRN, aux zones de protection naturelles et écologiques et au plan des surfaces agricoles stratégiques déterminées par le SCoT, afin de vérifier si celles-ci sont bien réalisables.

Rendez-vous sont pris pour le prochain groupe de travail sur le zonage et la réunion publique avec les agriculteurs.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.