

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR
Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
de la commune de VERRENS-ARVEY (Savoie)

DEPARTEMENT DE SAVOIE
COMMUNE DE VERRENS-ARVEY

Enquête publique
lundi 23 juin 2025 au vendredi 25 juillet 2025

Demande au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme relatif
à la Modification du plan local d'urbanisme

TITRE DEUXIEME



Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur
Juillet 2025

Enquête publique relative à :
Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Juillet 2025
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

TITRE PREMIER : Rapport du Commissaire-Enquêteur

- 1- Présentation
- 2- Composition du dossier d'enquête publique
- 3- Présentation synthétique du contenu du dossier
- 4- Organisation et déroulement de l'enquête
- 5- Les avis des PPA
- 6- Procès-verbal de synthèse
- 7- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage
- 8- Intérêt général du projet

ANNEXES :

Annexe 1 : Procès-Verbal de Synthèse

Annexe 2 : Mémoire en réponse

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Annexe 4 : Affichage

TITRE DEUXIEME

- 9- Analyse et commentaires du Commissaire-Enquêteur
- 10- Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

9 - Analyse et commentaires du Commissaire-Enquêteur

Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec la Mairie de Verrens- Arvey.

Un premier entretien a eu lieu le jeudi 22 mai 2025.

Au cours de cette réunion, nous avons abordé les objectifs de la révision allégée du PLU, objet de l'enquête publique. Je me suis ensuite rendu sur les lieux

9-1 L'objet de l'enquête et ses enjeux

Cette modification de PLU concerne un projet de diversification touristique d'une activité agricole, lieux-dits Les Chavonnes et Chez Les Raucaz.

La Ferme du Coteau est une exploitation agricole dont l'activité est orientée vers l'arboriculture (vergers de pommes, poires et prunes), la culture de fruits (fraises et raisin de table) en pratique biologique et la pépinière viticole. Elle s'oriente aujourd'hui vers la biodynamie. La vente directe passe notamment par un magasin propre à Tournon, le magasin de producteurs Saveurs de nos Ferme, des AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) et des magasins bio.

L'exploitation s'étend sur 36 ha, dont 30 ha de vergers et 6 ha de pépinière viticole, sur les contreforts sud-est du Massif des Bauges et dans la plaine de la Combe de Savoie (communes de Verrens-Arvey, Tournon, Mercury et Fréterive). Une vingtaine de variétés de pommes sont cultivées. Elle emploie 16 personnes en CDI et 35 à 40 saisonniers, dont le nombre varie en fonction des saisons et des travaux.

Les deux filles des exploitants ont rejoint l'entreprise récemment et prévoient de s'installer sur l'exploitation avec leurs parents.

Le projet est de diversifier l'activité en créant une ferme pédagogique dans un objectif de diversification des activités et des sources potentielles de revenus, notamment pour faire face aux évolutions climatiques qui impactent les cultures. En effet, les retours du froid inattendus au printemps, les étés secs et très chauds, les épisodes de grêle, rendent plus incertain le résultat des cultures et donc les revenus agricoles,

Il n'existe pas de ferme pédagogique liée à l'arboriculture dans un périmètre éloigné. Le lien entre les activités pédagogiques envisagées et l'exploitation agricole actuelle est direct et fort.

Ce projet s'articule autour de deux axes principaux :

- Une ferme pédagogique pour le partage :

- Ateliers enfants, avec les écoles ou les centres de loisirs, autour des vergers et de la pomme.
- Balade dans les vergers, avec un circuit de découverte du métier d'arboriculteur et expositions temporaires de photos dans les vergers sur les thématiques environnementales.
- Un observatoire, pour la lecture du paysage, des initiations à l'astrologie...
- Un jardin potager et botanique, avec des balades olfactives, la découverte des légumes et plantes, des usages que l'on peut en faire pour les soins du verger.
- Des ruches, pour sensibiliser les visiteurs à l'importance des abeilles dans la vie d'un verger et leur faire découvrir leur mode d'élevage.
- Des cueillettes participatives, où chacun peut venir, sur un temps limité, cueillir des fruits pour repartir avec.

- Contenu du projet d'hébergement :

- Le projet porte sur l'installation de deux cabanes destinées à l'accueil en nuitée de visiteurs et d'un abri en bordure de verger.
- L'emplacement a été judicieusement choisi sur une parcelle un peu isolée, avec une seule variété de pommes, qui peut faire l'objet d'une gestion culturale particulière, en adéquation avec la présence des cabanes.
- Ainsi, les règles d'épandage des produits phytosanitaires pourront être facilement respectées. A noter que le mode de culture biologique ou biodynamique est plus respectueux de la nature, mais aussi de l'humain.
- Le verger est accessible depuis le bâtiment d'exploitation par un sentier d'environ 350 m traversant l'exploitation
- . Un chemin agricole en terre d'environ 100 m le dessert également depuis la route des Ayes. Dans tous les cas, l'accès se fera uniquement à pied.
- L'accueil des visiteurs et le stationnement se feront à proximité du bâtiment d'exploitation agricole

- Emplacement des camping-cars :

Le porteur de projet prévoit l'accueil à la ferme de maximum 6 camping-cars. Les véhicules pourront stationner sur le terrain utilisé ce jour en partie pour le stationnement de véhicules et le dépôt de matériel. Le bloc sanitaire pour les camping-cars sera à proximité du local destiné aux ateliers.

- Structure pour les ateliers

Les bâtiments existants sont aujourd'hui entièrement dédiés à l'activité agricole, et en particulier à la pépinière viticole. L'aménagement d'une pièce pour l'organisation des ateliers n'est donc pas possible. En conséquence, une structure légère à la toiture arrondie rappelant les serres agricoles, une yourte ou une cabane est prévue légèrement au nord-ouest des bâtiments dans la continuité du parking, sur l'emplacement d'un jardin potager, afin d'accueillir les ateliers devant se dérouler en intérieur.

L'emprise au sol de cette structure sera de 55 m² au maximum.

Un bloc sanitaire dédié sera installé à côté s'il s'agit d'une yourte. Dans les autres cas, cet équipement pourra être intégré au volume de la construction principale.

Ces équipements situés à proximité des bâtiments agricoles et de la zone Urbaine, sont en continuité au regard de la loi montagne et ne nécessitent pas de dérogation.

En somme, le projet vise à transformer la ferme en un lieu dynamique et multifonctionnel, alliant production agricole, éducation, et accueil touristique, afin de renforcer sa viabilité économique et son rôle au sein du territoire.

En somme, le projet vise à transformer la ferme en un lieu dynamique et multifonctionnel, alliant production agricole, éducation, et accueil touristique, afin de renforcer sa viabilité économique et son rôle au sein du territoire.

9-2 Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée comme suit :

- La mise à disposition d'un dossier papier correspondant au projet de modification, en mairie de Verrens-Arvey, aux heures et jours habituels d'ouverture et au format PDF sur la page du site internet de la commune dédiée.
- L'ouverture d'un registre permettant au public de consigner ses observations.
- Les personnes intéressées pouvaient également formuler leurs observations en adressant leur courrier ou un mail à Monsieur le Maire.
- 3 permanences ont été assurées en mairie.

8 - Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

10-1 Points forts

• Diversification et pérennisation de l'activité agricole :

- Le projet vise à permettre à la Ferme du Coteau, dont l'activité repose sur l'arboriculture biologique et la pépinière viticole, de diversifier ses sources de revenus.
- Cette diversification est cruciale pour sécuriser l'activité face aux aléas climatiques (gels, sécheresses, grêle) qui rendent les revenus agricoles incertains.
- Il permettra également l'installation des deux filles des exploitants, assurant ainsi le développement et la pérennité de l'exploitation agricole. Le projet est jugé compatible avec la préservation des espaces agricoles et ne nécessite aucune coupe d'arbres fruitiers.

• Développement d'activités pédagogiques et d'accueil à la ferme :

- Le projet inclut la création d'un Secteur de Taille et Capacités Limitées (STECAL) aux lieux-dits « Les Chavonnes » et « Chez les Raucaz » pour le développement d'activités pédagogiques et d'accueil.
- Ces activités visent à partager les connaissances liées à l'arboriculture et au milieu naturel, à proposer des formations (taille des arbres, entretien de vergers biologiques) et des activités de découverte (observatoires pour la lecture du paysage et l'astrologie, jardin potager et botanique, ruches, cueillettes participatives).
- Il cherche à créer un lieu de rencontre et d'échanges pour un public large et diversifié, incluant les écoles, les centres de loisirs, les personnes en situation de handicap, les seniors, et ceux en recherche d'emploi ou de reconversion professionnelle.

• Renforcement et diversification de l'offre touristique locale :

- Le projet comprend des hébergements touristiques (deux cabanes) et des emplacements pour camping-cars (maximum 6).
- Ces installations contribuent à la diversification de l'offre touristique sur le territoire d'Arlysère, en valorisant le patrimoine naturel et local. Le projet s'inscrit pleinement dans l'orientation du SCOT visant à renforcer l'offre estivale et toutes saisons.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Savoie a émis un avis favorable, saluant une initiative engagée en faveur de la diversification des activités de la Ferme du Coteau et soulignant l'offre touristique attractive.

• Intégration environnementale et paysagère :

- Le projet a été conçu pour avoir des incidences minimales sur l'environnement et le paysage. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a confirmé que la procédure ne requiert pas d'évaluation environnementale.
- Des mesures spécifiques sont prévues : constructions sur pilotis pour limiter les mouvements de sol et favoriser l'insertion paysagère, utilisation de matériaux bois pour les cabanes afin qu'elles s'intègrent au paysage forestier.
- L'éclairage extérieur nocturne sera limité voire absent pour préserver la trame noire et l'activité de la faune, notamment les chauves-souris et les rapaces nocturnes.
- Les travaux seront effectués en dehors des périodes sensibles pour la faune, comme la nidification des oiseaux (mars à juillet) et l'hibernation des petits mammifères (septembre à début novembre).
- Aucune espèce végétale ou animale protégée n'a été observée sur le site d'étude, et le projet n'affecte pas les sites Natura 2000, ZNIEFF ou zones humides protégées à proximité.

- **L'ensemble des PPA ont apporté un avis favorable à ce projet**

- Le projet est jugé compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Arlysère, notamment en matière de développement touristique et de préservation des espaces agricoles.
- Il est compatible avec la préservation des terres agricoles. Il a reçu un avis positif de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Il contribue à la préservation de la nature, des paysages, des sites et des ressources naturelles. Il a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

- **Un projet limité :**

- Le nombre de cabanes restera limité à 2 unités, conformément à la modification du PLU proposée.
- Le nombre de personnes accueillies dans le cadre de ce projet reste très réduit, n'impliquant pas de circulation importante. Ces activités se déroulent en période creuse pour l'exploitation.

10-2 Points faibles et amendables

Une des inquiétudes exprimées était la proximité de l'observatoire par rapport aux habitations. Il a été acté, dans le mémoire en réponse, de déplacer l'observatoire en direction du nord. La zone At sur la parcelle B407 sera alors réduite d'environ la moitié. Ainsi l'observatoire sera éloigné des habitations évitant alors toute gêne pour le voisinage.

La qualité du dossier et les éclaircissements apportés dans le cadre du mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse m'amènent à ne relever aucun point faible notable.

10-3 Bilan de ces aspects positifs et intérêt général du projet

Je considère :

- Que les aspects positifs qui ressortent du dossier soumis à l'enquête l'emportent très nettement.
- Que la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Verrens-Arvey est un projet cohérent
- Que les dispositions prises n'entraînent pas de fait une artificialisation des sols
- Considérant la teneur des échanges et les réponses aux observations que j'ai pu recueillir au cours des trois permanences.
- Considérant les réponses apportées au Procès-Verbal de Synthèse par monsieur le Maire de Verrens-Arvey suite aux observations formulées par le public et notamment sur l'implantation future de l'observatoire.
- Considérant les avis positifs de l'ensemble des PPA.

10-4 Avis personnel et motivé du Commissaire-Enquêteur

Compte tenu des considérations ci-dessus, de la cohérence et de la qualité du projet déposé.

ET APRES AVOIR :

- 1- Rencontré le Maître d'ouvrage ;
- 2- M'être rendu sur les sites concernés ;
- 3- Entendu les observations du public ;
- 4- Pris connaissance des avis unanimement positifs des PPA, et des réponses données au Procès-Verbal du Commissaire-Enquêteur ;
- 5- Pour l'ensemble des motifs énoncés ;

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens-Arvey sans aucune réserve.

Fait le 17 août 2025

Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur

NB : Le rapport d'enquête avec ses annexes et les conclusions motivées forment un ensemble indissociable et doivent être considérés en globalité

Enquête publique relative à :
Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Juillet 2025
Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur