

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 PREMIER



Luc DECOURRIERE
Commissaire-Enquêteur
Juillet 2025

SOMMAIRE

TITRE PREMIER : **Rapport du Commissaire-Enquêteur**

1-	Présentation	3
2-	Composition du dossier d'enquête publique	7
3-	Présentation synthétique du contenu du dossier.....	8
4-	Organisation et déroulement de l'enquête.....	15
5-	Les avis des PPA.....	17
6-	Procès-verbal de synthèse.....	20
7-	Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage	20
8-	Intérêt général du projet.....	21

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

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

TITRE PREMIER :

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1. Présentation

1-1 Présentation générale

La Commune de Verrens-Arvey est comprise dans le périmètre du SCOT Arlysère ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L et R 123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Arlysère approuvé le 9 mai 2012 et dont la première modification a été approuvée le 27/09/2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 avril 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 sans la présence de Mr le Maire, et sous la Présidence de Mr le 1^{er} Adjoint Frédéric PACHE, engageant la modification n° 3 du PL ;

Vu la transmission du dossier aux personnes publiques associées ;

Vu la décision n° E25000100/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 30 avril 2025 désignant Mr Luc DECOURRIERE en qualité de Commissaire Enquêteur et Mr Georges CHAMOUX en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté, pris par M le Maire de Verrens-Arvey le 3 juin 2025, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de la Commune de Verrens-Arvey ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Cette procédure de modification n° 3 porte un projet de diversification touristique d'une activité agricole, lieux-dits Les Chavonnes et Chez Les Raucaz.

1-2 Procédure

Champ d'application de la modification de droit commun

(L. 153-36 à L153-44)

Modification du règlement, des OAP ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- soit de diminuer ces possibilités de construire
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Lancement de la procédure

(L. 153-37 et L153-38)

- La procédure de modification du PLU(i) est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (engagement décidé par décision/arrêté ad'hoc).
- Obligation d'une délibération motivée du conseil municipal ou de l'EPCI lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

Études - Réalisation du dossier

*Phase donnant lieu à concertation **facultative** avec le public*

- Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure qui aboutit à un dossier de modification
- Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après modification

Evaluation environnementale – examen au cas par cas (le cas échéant)

(L. 104-2 / R. 104-1 / R. 104-8 à R. 104-14)

- Saisine de l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas
- Déterminera si le PLU en cours d'évolution doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale
- Réponse sous 2 mois maximum

Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée (le cas échéant) (L142-5)

Le cas échéant :

- En l'absence de SCoT applicable sur le territoire, demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour ouverture à l'urbanisation
- Demande à formuler auprès du préfet de département
- Réponse sous 4 mois (après avis de la CDPENAF et de l'établissement public en charge de l'élaboration du

Enquête publique relative à :

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Juillet 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

Notification du projet de modification (L153-40)

- Arrêt du bilan de la concertation (le cas échéant)
- Soumission du projet pour avis au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 (voir fiche spécifique), ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification
- Soumission à l'Autorité Environnementale dans le cas où le projet est soumis à évaluation environnementale (voir fiche spécifique)
- Soumission à la CDPENAF en cas de modifications portant sur les STECAL ou les extensions et annexes en zones A et N

Avis Autorité Environnementale, PPA, CDPENAF

Arrêté préfectoral de dérogation à l'urbanisation limitée

Enquête publique

(L. 153-19 / R. 153-8 et R153-12/ code de l'env R. 123-8)

- Projet de PLU(i) soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement

Ajustement du contenu du PLU(i) (le cas échéant)

(L. 153-43)

Possibilité de modification du projet de PLU(i) après enquête pour tenir compte :

- des avis joints à l'enquête publique
- des observations du public
- du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique

Approbation du PLU(i)

(L. 153-44)

- Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal approuvant le projet de PLU(i)
- Délibération faisant l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21
- Mise à disposition du public du PLU(i) approuvé
- Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme

Transmission au préfet et contrôle de légalité

Enquête publique relative à :

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme - Rapport d'enquête publique – Juillet 2025

Luc DECOURRIERE – Commissaire-Enquêteur

(L. 153-44 / L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales)

- Transmission du document approuvé au préfet en vue du contrôle de légalité

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

1-3 Les objectifs :

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.

Toute l'activité fruit est traitée à Tournon. Le bâtiment sur Verrens-Arvey est aujourd'hui utilisé pour la pépinière viticole.

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 culturelle 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.

2- Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier mis à l'enquête publique se compose comme suit :

Un dossier de présentation qui s'organise de la façon suivante :

- Motivations des évolutions.
- Evolutions prévues du PLU.
- Etat initial de l'environnement et principales incidences du projet d'évolution du PLU.
- Articulation avec les documents supra-communaux.

Un dossier d'enquête publique qui s'organise de la façon suivante :

- Délibération D35_2024 du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 engageant la modification n°3 du PLU et sa publicité.
- Avis conforme n°2025-ARA-AC-3748 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 7 avril 2025 selon lequel la procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.
- Décision N°E25000100/38 du 30 avril 2025 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant.
- Délibération n°D18_2025 du conseil municipal en date du 2 juin 2025 décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.
- Arrêté du 3 juin 2025 prescrivant l'enquête publique.
- Avis d'enquête publique et publicités.

Pièces au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement, y compris avis des personnes publiques associées

- Note de présentation.
- Mention des textes régissant l'enquête publique.
- Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le plan.
- Bilan de la concertation.
- Décision prise après examen au cas par cas de l'autorité compétente, évaluation environnementale et avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
- Avis des PPA et autres organismes consultés.

3- Présentation synthétique du contenu du dossier

3.1 Les objectifs de la modification n° 3

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens-Arvey a été approuvé le 25 avril 2013.

Il a fait l'objet

- d'une modification n°1 approuvée le 05 septembre 2016
- d'une modification n°2 approuvée le 12 décembre 2022

La présente modification du PLU est donc la troisième.

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 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. Les journées pédagogiques dans le verger peuvent en effet être organisées à la fois sur le terrain, mais aussi en « salle » pour le volet théorique. Un abri sera également bienvenu en cas de météo défavorable.

L'emprise au sol de cette yourte ou cabane sera de 55 m² au maximum. Un bloc sanitaire dédié sera installé à côté s'il s'agit d'une yourte. S'il s'agit d'une cabane, cet équipement pourra être intégré au volume.

Cet équipement, situé à proximité des bâtiments agricoles et de la zone Urbaine, est en continuité au regard de la loi montagne et ne nécessite pas de dérogation.

Un observatoire est prévu au sud-est de la principale partie de la parcelle 8407, juste à l'entrée sur le verger ; en fonction de la hauteur des arbres de la haie située en bordure est de la parcelle, cet observatoire pourra être déplacé, tout en veillant à conserver de bonnes conditions d'exploitation du verger. Il permettra de découvrir les vergers de La Ferme du Coteau, le grand paysage, avec des explications sur sa composition, ses enjeux et de profiter de la vue très ouverte en direction des massifs environnants.

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 culturelle particulière, en adéquation avec la présence des cabanes. Ainsi, les règles d'épandage des produits phytosanitaires pourront être facilement respectées. À 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. Les modalités d'accès pour les PMR sont à l'étude.

L'accueil des visiteurs et le stationnement se feront à proximité du bâtiment d'exploitation agricole.

Les cabanes

Les deux cabanes sont prévues au nord de la parcelle B407, à l'extrémité du verger, en limite de la partie boisée. Elles s'inscrivent dans un environnement très végétal.

Elles pourront accueillir au maximum 4 personnes chacune, soit 8 personnes au total, L'emprise au sol maximale de chacune des cabanes sera de 45 m².

Elles disposeront d'un coin séjour, d'un coin nuit et de toilettes sèches. Une terrasse sera aménagée à l'extérieur. Aucun raccordement aux réseaux extérieurs n'est prévu. L'alimentation électrique sera assurée par des panneaux photovoltaïques et de l'eau en bouteille sera fournie aux visiteurs. Le chauffage sera assuré par un poêle à bois ou granulés. Des paniers repas, composés de produits des agriculteurs locaux, pourront être proposés.

Les cabanes sont prévues sur pilotis pour réduire au minimum les mouvements de sol. Leur structure restera légère, avec une ossature et une charpente en bois. Le bardage extérieur et la couverture seront en bois massif, afin de faire corps avec le paysage.

La configuration sur pilotis implique des hauteurs maximales d'environ 5 mètres pour la cabane amont et 8,50 mètres pour la cabane aval (mezzanine envisagée).

Un bloc sanitaire par cabane est prévu à distance, à proximité de la yourte ou de la cabane prévue pour les ateliers. Il viendra en complément des sanitaires prévus pour le local des ateliers et de celui destiné aux camping-cars. Ce site a été choisi pour tenir compte de la proximité des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité. Il évite ainsi d'engager d'importants travaux d'extension de réseaux.

Un espace extérieur couvert, également sur pilotis, s'insère entre les deux cabanes. Il abritera les fonctions techniques : bacs de compostage des toilettes sèches, point de collecte des déchets, panneaux photovoltaïques, batteries de stockage de l'électricité, pour fournir de l'électricité en dehors des périodes d'ensoleillement, stockage des bûches ou granulés pour le chauffage, toilette sèche et une plate-forme libre pour des ateliers avec les visiteurs ou le pique-nique.

Son emprise au sol sera de 20 m² au maximum. Son architecture sera en écho aux cabanes. Il est également prévu en bois.

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.

Les bâtiments d'exploitation sont accessibles par la route communale des Ayes, qui monte quasiment perpendiculairement aux courbes de niveau depuis le Chef-lieu en direction du chemin des Bergers.

En conséquence, sont modifiés le plan de zonage et le règlement.

Le secteur où sont prévus les cabanes et l'observatoire se situe en discontinuité d'un village, hameau ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes. Il fait donc l'objet d'un dossier de dérogation présenté à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le local d'accueil, les sanitaires et l'emplacement pour les camping-cars ne nécessitent pas la dérogation au principe de l'urbanisation en continuité.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consultée sur le dossier pour la création d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

3.2 Evolution du PLU

Le secteur destiné aux hébergements touristiques, à l'observatoire, au local pour l'accueil des ateliers (yourte ou cabane) et aux sanitaires est classé ce jour en zone Aa (secteur agricole protégé des espaces présentant une sensibilité écologique ou paysagère).

Le parking sur lequel pourront stationner les camping-cars est quant à lui classé en zone A (zone Agricole).

Ces classements ne permettent pas la réalisation du projet présenté ci-dessus.

Il convient donc de faire évoluer le PLU pour créer un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) nommé At, dans lequel les constructions et aménagements liés aux activités touristiques sont autorisées,

Evolution du zonage

La totalité de la parcelle B407 serait reclassée de zone Ap en zone At, pour laisser la liberté d'implantation de l'observatoire sur l'emplacement le mieux adapté au regard du verger et des haies.

Une partie des parcelles 8489 et B490 passerait de zone Ap en At.

Une partie de la parcelle B1098 passerait de A en At.

Environ 4 650 m² passeraient de zone Aa en zone At et 845 m² de A en At, pour permettre le projet.

Evolution du règlement

Ce nouveau secteur, nommé "At", est défini comme une zone agricole où les constructions et aménagements à destination touristique et éducative sont autorisés, sous conditions.

Ce secteur est créé par la conversion de 4 650 m² de la zone agricole avec protection des espaces présentant une sensibilité écologique et paysagère (Aa) et 845 m² de la "zone agricole" (A).

La surface globale de ce nouveau secteur est de 5 495 m².

Modifications des articles spécifiques du règlement pour le secteur "At" :

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées les constructions à destination de logement touristique et une annexe, dans la limite de trois unités au total (y compris l'annexe).

Ces logements sont sous forme de cabanes.

- Les installations permettant la découverte du paysage et de l'environnement, telles que les observatoires, sont permises.
- Une unité de construction pour l'accueil d'activités pédagogiques liées à l'exploitation agricole est autorisée.
- Un maximum de six emplacements pour camping-cars est prévu.
- Les annexes, comme les blocs sanitaires nécessaires à l'accueil pédagogique et touristique, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole et naturel du site et qu'elles soient démontables.

Article A4 – Dessertes par les réseaux :

Dans le secteur At, le raccordement des logements au réseau n'est pas obligatoire si des mesures sont prises pour proposer de l'eau potable aux occupants de façon suffisante.

Dans le secteur At, en l'absence d'usage d'eau courante et de sanitaires, la mise en place d'un système d'assainissement individuel n'est pas obligatoire.

◦ Article A9 – Emprise au sol :

- L'emprise au sol nouvelle maximale autorisée dans le secteur At est de 195 m².
- Cette surface se répartit comme suit : 45 m² maximum pour chacune des deux cabanes d'hébergement touristique (soit 90 m²), 20 m² maximum pour l'abri, 55 m² maximum pour la construction destinée aux activités pédagogiques, 20 m² maximum pour les blocs sanitaires, et 10 m² maximum pour l'observatoire.

◦ Article A10 – Hauteurs :

- La hauteur des constructions dans le secteur At est limitée à 8,50 m.

◦ Article A11 – Aspect extérieur :

- Les constructions destinées à l'hébergement touristique devront être sur pilotis pour réduire les incidences sur les sols et conserver un effet lisière favorable notamment aux petits mammifères.
- Les façades des constructions seront d'aspect bois, à l'exception de la structure pour les ateliers, qui pourra être une yourte, une cabane ou un bâtiment rappelant une serre agricole.
- Les toitures devront également être d'aspect bois ou d'une teinte s'intégrant au paysage. La structure dédiée aux ateliers pourra déroger à cet aspect.
- Les équipements solaires peuvent être en toiture, façade ou sur balcon sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

◦ Article A12 – Stationnement :

- Dans le secteur At, il est exigé une place de stationnement par logement, qui peut se situer à distance du logement.

◦ Nouvel Article A14 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques et à la qualité paysagère :

En secteur At,

Afin de préserver les grands sujets arborés, une mise en défens sera installée préalablement au démarrage des travaux.

Les arbres devant être élagués et les jeunes arbres devant être coupés, devront être marqués à la peinture forestière en préalable aux travaux.

Les travaux d'élagages et de coupes des jeunes arbres se feront de début septembre à début novembre, hors période de nidification et d'élevage des jeunes oiseaux et d'hibernation des petits mammifères (ex hérisson d'Europe).

Le site étant actuellement vierge de toute espèce végétale envahissante, un soin particulier sera accordé à la propreté des véhicules et engins de chantier : seuls des véhicules et des engins parfaitement propres, lavés avant leur arrivée sur site et totalement dépourvus de terre et de débris de végétaux, que ce soit sur les chenilles ou les roues, sur la carrosserie ou sur les outils (lames, godets...) seront autorisés à accéder au chantier.

Dans le respect de la trame noire, l'éclairage des deux cabanes et du local destiné aux ateliers sera limité aux espaces intérieurs. Aucun dispositif d'éclairage des espaces extérieurs (terrasses et accès aux cabanes) n'est prévu. L'aire de stationnement des camping-cars ne sera pas éclairée.

Ces modifications ont été envisagées car elles sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et la loi Montagne, notamment avec un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour la dérogation au principe de l'urbanisation en continuité.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a également donné un avis favorable, concluant que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale car il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

3.3 **Rappel des orientations du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document d'une importance capitale dans la hiérarchie des documents d'urbanisme, tel que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verrens-Arvey. Il établit les orientations générales en matière d'aménagement et de développement durable du territoire communal ou intercommunal.

Une simple modification du PLU, comme la modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey, est possible uniquement si elle ne va pas à l'encontre des orientations générales du PADD.

-Objectifs de Modération de la Consommation Foncière : Le PADD intègre des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. C'est un outil essentiel pour une gestion économe et durable du foncier. La modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey prévoit une emprise au sol très limitée pour les nouvelles constructions, s'inscrivant ainsi dans cet objectif de maîtrise de l'artificialisation des sols.

-Soutien au Développement Durable Local : Dans le cas de Verrens-Arvey, la modification du PLU, qui s'inscrit dans les orientations du PADD, vise à pérenniser l'activité agricole par la diversification des revenus, notamment par des activités pédagogiques et d'accueil touristique.

- Ce type de projet, avec une emprise au sol limitée et des objectifs de performance environnementale (panneaux solaires, toilettes sèches, limitation de l'éclairage extérieur), démontre comment le PADD guide le développement du territoire vers des modèles plus résilients et durables.

3.4 Impact sur l'environnement

Ce projet a fait l'objet d'une **analyse environnementale très approfondie**, dont les conclusions indiquent une **absence d'incidences négatives sur la faune et la flore**.

La modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey est conçue pour être compatible avec les objectifs de développement durable et de protection de l'environnement à différentes échelles (locale, SCOT, SRADDET, Loi Montagne, SDAGE).

L'ensemble des études et avis convergent vers une **absence d'incidences négatives notables**, soulignant l'équilibre recherché entre le développement économique agricole et la préservation du patrimoine naturel et paysager.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme, concluant que la procédure ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet se situe dans un secteur **peu visible dans le grand paysage** et très peu visible dans le paysage rapproché, grâce à la présence de boisements et au relief. Le **choix du bois pour les constructions** (cabanes sur pilotis, abri, observatoire) et leur **hauteur limitée** (8,50 m maximum pour la cabane aval, 5m pour la cabane amont) permet une **bonne intégration paysagère**. L'observatoire, bien que plus haut, sera de structure "allégée" pour s'intégrer.

Les aménagements pour le local d'accueil, les sanitaires et les emplacements de camping-cars sont prévus sur des zones déjà remaniées (ancien jardin potager, parking existant).

Gestion des Ressources (Eau, Déplacements, Risques)

• **Ressource en Eau :**

- Les cabanes touristiques n'auront pas de raccordement direct à l'eau potable (bouteilles fournies) et utiliseront des **toilettes sèches**, limitant ainsi la consommation d'eau.
- Les blocs sanitaires pour l'accueil pédagogique et les camping-cars pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif existant, avec des volumes supplémentaires très faibles.
- L'emprise au sol des constructions est limitée, ce qui réduit les volumes d'eaux pluviales.

• **Déplacements :** Les circulations supplémentaires générées par les activités pédagogiques et touristiques sont jugées **limitées** et n'auront pas d'incidences notables sur les émissions de gaz à effet de serre. Le covoiturage sera encouragé.

• **Risques Naturels :** Une étude d'extension du Plan d'Indexation en Z (PIZ) a été réalisée pour la parcelle des hébergements.

Elle identifie un risque faible d'inondation par ruissellement et de glissement de terrain sur certaines parties. Cependant, le projet est **constructible sous réserve de l'application de prescriptions spéciales** pour assurer la sécurité. Les autres zones du projet ne sont pas concernées par des risques identifiés.

• **Impact sur l'Activité Agricole :**

L'évolution du PLU a pour objectif de **permettre la diversification et la pérennisation de l'activité agricole** de "La Ferme du Coteau". Cela inclut des activités pédagogiques et d'accueil touristique.

Les constructions (cabanes, abri, observatoire) sont implantées sur des bandes enherbées ou des zones non agricoles, évitant ainsi les alignements de pommiers et les terres cultivées. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Savoie a salué cette initiative, la jugeant pertinente et cohérente pour valoriser le territoire et sensibiliser au "mieux manger".

3-5 Bilan de la consommation d'ENAF

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verrens-Arvey a fait l'objet d'une analyse approfondie concernant sa **consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)**.

Voici les points clés concernant le bilan de consommation des ENAF pour ce projet :

- **4 650 m²** (soit 0,465 ha) de la "zone agricole avec protection des espaces présentant une sensibilité écologique et paysagère" (zone Aa) sont convertis en zone At.
- **845 m²** (soit 0,0845 ha) de la "zone agricole" (zone A) sont également convertis en zone At.
- La **surface totale convertie en zone At est de 5 495 m²** (soit 0,5495 ha).

. Cette conversion est visible dans le tableau d'évolution des surfaces du PLU, où la zone At passe de 0 à 0,54 ha.

• Impact limité sur les surfaces productives et l'agriculture :

◦ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un **avis favorable à l'unanimité** à la modification du PLU. Elle a notamment considéré que le projet permet la **diversification d'une exploitation agricole et n'entraîne pas d'impact sur les surfaces productives**.

Bien que le projet implique une reclassification de zones agricoles, le bilan de consommation des ENAF est considéré comme positif car il s'agit d'une **stratégie de diversification qui vise à conforter et pérenniser l'activité agricole existante** sans entraîner de pertes significatives de surfaces productives, et ce, avec une emprise au sol bâtie très limitée. Les autorités environnementales et agricoles ont validé cette approche.

4 – Organisation et déroulement de l'enquête

➤ Avis au public

Selon les articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du code de l'environnement, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maître d'ouvrage doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer, de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Préparé par la mairie de VERRENS -ARVEY, en reprenant les informations de l'arrêté d'ouverture et après relecture, cet Avis au public ou Avis d'ouverture d'enquête a été réalisé, au moyen d'affiches jaune, de format A2 pour l'enquête présente.

Ces affiches, en caractères noirs sur fond jaune, visibles de la voie publique, sont conformes aux articles R.123-9 et R.123-11 du code de l'environnement.

De manière générale, cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur. Les citoyens ont été suffisamment informés.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du **lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 12h**, soit une durée de 33 jours.

Les dates, lieux et heures de permanences du commissaire enquêteur, au nombre de trois, ont été arrêtées comme suit :

DATES	HORAIRES	LIEUX
Lundi 07 juillet 2025	9h à 12h00	Mairie
Vendredi 11 juillet 2025	9h à 12h00	
Jeudi 24 juillet 2025	14h à 17h00	

Ces permanences se sont tenues sans aucune difficulté.

➤ Publicité dans la Presse

La publicité a été faite par Monsieur le Maire dans la presse locale conformément à la législation.

Tous les autres moyens de publicité de l'enquête (Internet, affichage), ainsi que les modalités d'organisation et du déroulement de l'enquête sont décrits dans le Procès-Verbal de Synthèse joint au présent rapport.

Le Commissaire enquêteur a pu constater que l'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conformes à l'Arrêté de M. le Maire en date du 3 juin 2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens -Arvey. Il a pu constater également qu'aucun incident n'est venu émailler le déroulement de l'enquête et que les échanges avec le public ont été le plus souvent courtois et de bonne tenue. Il regrette pourtant quelques mises en causes personnelles, touchant Monsieur le Maire et les porteurs de projet, qui n'avaient pas lieu d'être dans le cadre d'une enquête publique. Il tient particulièrement à remercier la Secrétaire de la commune, pour sa disponibilité. Il estime donc, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté de M. le Maire de Verrens-Arvey, a été respecté.

5 – Les avis des PPA

Le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme a été soumis pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées :

Personnes Publiques Associées ou Consultées

M. le Préfet de la Savoie (DDT)

M. le Président du Conseil Régional

M. le Président du Département

M. le Président de l'organisme compétent pour l'organisation des transports publics urbains (Région et Arlysère)

M. le Président de l'organisme compétent pour le PLH (Arlysère)

M. le Président du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges

M. le Président de la Chambre du Commerce et de l'industrie

M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

M. le Président de la Chambre d'Agriculture

M. le Président de l'établissement public du SCOT Arlysère

Centre National / Régional de la Propriété Forestière (CNPf / CRPF)

Institut National de l'Origine et de la Qualité

M. le Président de la Communauté d'Agglomération Arlysère

CDPENAF

CDNPS

Commune de Frontenex

Commune de Cléry

Commune de Jarsy

Commune de Plancherine

Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis conforme, référencé n° 2025-ARA-AC-3748, en date du 7 avril 2025, concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Verrens-Arvey.

La MRAe a statué que cette procédure ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette décision est basée sur l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. La MRAe a jugé que le projet de modification n°3 du PLU n'était pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Cette conclusion implique que les modifications apportées au PLU sont considérées comme ayant un impact minimal, ne justifiant pas une étude environnementale approfondie selon les critères établis par la directive européenne.

L'avis est favorable

Avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture

Ce projet a fait l'objet d'un accompagnement des services de l'Etat et de la chambre d'agriculture qui ont convenu de l'intérêt de ce projet pour la profession. Ils proposent un accompagnement en amont du dépôt de permis de construire.

L'avis est favorable

Avis de la CCI

La CCI Savoie a examiné le projet et salue l'initiative de diversification des activités de la Ferme du Coteau. Cette modification propose de compléter l'activité agricole traditionnelle par une offre touristique, notamment avec la création d'hébergements insolites (cabanes sur pilotis) et d'une ferme pédagogique.

L'avis est favorable

Avis de la CDPENAF

La Commission rend un avis favorable à cette modification, soulignant que cette démarche est pertinente et cohérente, et qu'elle permet de compléter l'activité agricole traditionnelle.

Considérant que l'inscription du STECAL permettra la diversification d'une exploitation agricole et n'entraîne pas d'impact sur les surfaces productives, la commission émet un avis favorable à l'unanimité.

L'avis est favorable

Avis de la CDNPS

La Commission donne un avis favorable à ce projet d'inscription d'un STECAL multisite pour la mise en œuvre d'une ferme pédagogique sur une exploitation arboricole. Discontinuité de deux cabanes à destination touristique et d'un observatoire.

Avis favorable à l'unanimité des 19 membres

Avis de la PNR du Massif des Bauges

Le PNRMB a examiné le projet de modification n°3 du PLU, qui porte sur la diversification de l'activité de la "Ferme du Coteau" par l'intégration d'une offre touristique (hébergements insolites sur pilotis) et la création d'une ferme pédagogique.

Le PNRMB rend un avis favorable à cette modification. Il formule les préconisations suivantes.

Un bâtiment d'accueil plus ancré dans le paysage architectural local.

Eviter les travaux entre mars et juillet.

Mise à disposition du PNR pour la transmission de données d'observation naturaliste si besoin.

Avis favorable

Avis de la Commune de Plancherine

La municipalité de Plancherine est très favorable à ce projet intéressant à bien des égards et en particulier pour la diversification de l'agriculture et de l'accueil touristique.

Avis favorable

6 – Procès-verbal de synthèse (voir annexe1)

Un procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à Monsieur le Maire de Verrens-Arvey le 1^{er} août 2025. Ce procès-verbal a été transmis conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire de Verrens-Arvey a été invité à fournir ses réponses dans le délai réglementaire de 15 jours.

7- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage aux questions et remarques du Commissaire-Enquêteur (voir annexe 2)

Ce document daté du 14 août m'a été transmis. Il répond à toutes les questions posées suite aux visites au cours des permanences, aux remarques en réponses des PPA, et aux mails et courriers reçus. Les réponses sont complètes et parfaitement argumentées.

8 – Intérêt général du projet

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

8.1 Eléments en faveur du projet

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Verrens-Arvey présente un intérêt général significatif, qui peut être résumé en plusieurs points clés :

- **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.

8.2 Questionnements posés par le projet

Une des inquiétudes relevées 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.

Toutes les autres précisions ont été apportées dans le cadre du « mémoire en réponse » aux remarques des participants à l'enquête publique, reprenant en cela les éléments consignés dans le dossier.

8.3 Conclusion

En somme, le projet apporte une réponse aux défis économiques de l'agriculture locale en favorisant la diversification, tout en contribuant au développement touristique et pédagogique du territoire, le tout avec

une attention particulière à l'intégration environnementale et paysagère comme le souligne l'ensemble des avis des PPA.

ANNEXES

Annexe 1 : Procès-Verbal de Synthèse

Annexe 2 : Mémoire en réponse

Annexe 3 : Certificat d’affichage

Annexe 4 : Affichage

Annexe 1 : Procès-Verbal de Synthèse

**Procès-verbal de synthèse
des observations écrites ou orales du Public
et des questions des PPA**

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**



**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

- 1-1 **Préambule**
- 1-2 **Organisation et déroulement de l'enquête**
- 1-3 **Observations portées sur les registres**
- 1-4 **Observations écrites transmises au Commissaire**
- 1-5 **Questions du public lors des permanences**
- 1-6 **Demande de compléments d'informations suite à la consultation des P.P.A.**
- 1-7 **Questions et demandes de compléments adressés à Monsieur la Maire**

1.1 **Préambule**

Je soussigné, Luc DECOURRIERE, commissaire-enquêteur, rapporte les opérations exposées ci-après suite à la désignation de Monsieur Stéphane WEGNER, Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble, numéro E25000100/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 30 avril 2025, me désignant pour conduire cette enquête.

L'arrêté, pris par M le Maire de Verrens-Arvey le 3 juin 2025, ordonne l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de la Commune de Verrens-Arvey

1.2 **Organisation et déroulement de l'enquête**

La Commune de Verrens-Arvey est comprise dans le périmètre du SCOT Arlysère.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L et R 123-1 et suivants

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Arlysère approuvé le 9 mai 2012 et dont la première modification a été approuvée le 27/09/2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 avril 2013

Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 **sans la présence de Mr le Maire, et sous la Présidence de Mr le 1^{er} Adjoint Frédéric PACHE**, engageant la modification n° 3 du PL

Vu la transmission du dossier aux personnes publiques associées

Vu la décision n° E25000100/38 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 30 avril 2025 désignant Mr Luc DECOURRIERE en qualité de Commissaire Enquêteur et Mr Georges CHAMOUX en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant

Vu l'arrêté, pris par M le Maire de Verrens-Arvey le 3 juin 2025, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de la Commune de Verrens-Arvey

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Cette procédure de modification n° 3 porte sur un projet de diversification touristique d'une activité agricole, lieux-dits Les Chavonnes et Chez Les Raucaz

Les dates de l'enquête publique ont été fixées du **lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 12h**, soit une durée de 33 jours.

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

Les dates, lieux et heures de permanences du commissaire enquêteur, au nombre de trois, ont été arrêtées comme suit :

DATES	HORAIRES	LIEUX
Lundi 07 juillet 2025	9h à 12h00	Mairie
Vendredi 11 juillet 2025	9h à 12h00	
Jeudi 24 juillet 2025	14h à 17h00	

Les citoyens étaient informés aussi par voie d'affichage.

Un dossier détaillé et complet du projet répondant aux textes propres concernant modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme était disponible.

La mise à disposition pour le public du dossier d'enquête, sous forme papier paraphé et signé et sur un poste informatique, en Mairie de Verrens-Arvey selon les horaires ci-dessus et du registre a été assurée en dehors des permanences du commissaire-enquêteur par le service accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture, soit le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, le mardi de 8h30 à 12h, le jeudi de 13h30 à 18h, le vendredi de 8h30 à 12h. Les observations et les propositions du public pouvaient être déposées.

Toute correspondance relative à l'enquête publique pouvait être adressée au commissaire-enquêteur à l'adresse postale de la mairie de Verrens-Arvey.

L'ensemble du dossier était disponible par voie dématérialisée sur le site internet de la commune : «<https://verrens-arvey.fr> ».

Le public pouvait également consigner ses observations, à l'attention du commissaire enquêteur, par mail à l'adresse suivante : « mairie212@orange.fr ».

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, dans des conditions très bonnes d'accueil du public et de place pour la consultation du dossier.

L'information du public a été faite conformément à la législation en vigueur.

Monsieur le Maire m'avait présenté, lors d'un entretien préalable en date du 22 mai, les enjeux de cette révision allégée.

Je me suis rendu sur place ce jour-là afin de reconnaître le site concerné par cette modification.

1.3 Observations portées sur le registre

Cette enquête publique n'a donné lieu à aucune observation portée sur le registre.

Des personnes sont simplement venues consulter le dossier mis à disposition mais sans laisser de remarque.

1.4 Observations écrites transmises au Commissaire-Enquêteur

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique pris par Monsieur le Maire de Verrens-Arvey ouvrait la possibilité d'adresser au Commissaire-Enquêteur des observations écrites par courrier ou par mail et qui ont été consignés dans le registre

1-4-1 Mail n°1

Frédérique Leduc Monsieur et Madame Christophe et Christine Leduc.

Frédérique Leduc et Monsieur et Madame Christophe et Christine Leduc ont exprimé plusieurs préoccupations concernant le projet de modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey.

-Ils s'inquiètent de l'implantation du projet en zone urbaine et du changement de zonage agricole à zonage agricole avec activités touristiques, craignant que cela n'ouvre la voie à des développements non décrits altérant la nature du lieu.

-Des incertitudes demeurent quant à l'accès et la voirie, notamment l'utilisation future de la parcelle B407 et l'augmentation du trafic sur des routes étroites.

-Le projet mentionne un accès piétonnier via les parcelles B495, 496, et 497 sans aucune servitude.

- Ils craignent des constructions plus importantes que les cabanes décrites car il est fait mention de « constructions à destination de logement et d'annexe ».

-Le projet est jugé imprécis sur plusieurs points : le lieu de formation (yourte), le parking (superficie et nombre de places), les sanitaires (distance et nature); et l'aire de camping-car (localisation).

-Des inquiétudes sont également soulevées concernant la pollution visuelle et sonore pour les riverains et le manque de plan d'organisation spatiale. L'observatoire est perçu comme une intrusion dans l'intimité des riverains.

-Ils regrettent l'absence d'enquête environnementale.

-Le calendrier de cette modification du PLU est mis en question, survenant juste avant la période de réserve des élections municipales et bénéficiant au neveu du maire.

1-4-2 Mail n°2

M LEMERCIER ANDRE Nicolas

J'ai été destinataire d'un document de 20 pages constitué de deux documents intitulés

- « Mémoire d'observations relatives au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Verrens-Arvey »,.
- « Observations personnelles et particulières relatives au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Verrens-Arvey ».

Accès, Circulation et Sécurité :

- Des inquiétudes sont exprimées quant à l'augmentation du trafic sur le chemin rural.
- L'accessibilité pour les transports en commun et les véhicules individuels (y compris camping-cars) est remise en question.
- Il déplore l'absence d'un rapport sécurité incendie dans le dossier.

Impact sur les Riverains et Atteinte à l'intimité :

- La proximité des nouvelles installations (cabanes, observatoire) avec leur habitation est perçue comme une intrusion dans leur vie privée, entraînant une perte d'intimité majeure et une intrusion visuelle permanente. Ils s'opposent à l'installation d'un observatoire en limite de parcelle près de leur habitation et proposent une implantation à proximité des cabanes.
- Il demande que le règlement écrit précise la hauteur maximale autorisée au faitage.
- Des craintes sont exprimées concernant les nuisances sonores et visuelles, ainsi que l'absence de surveillance effective de la clientèle touristique, le site étant éloigné de l'exploitation agricole principale et de l'habitation des propriétaires.
- Il se sentira dans l'obligation de clôturer, ce qui fragmentera la continuité écologique et demande que ce soit à la charge du porteur de projet.

Impacts Environnementaux et Paysagers :

- Il se questionne sur l'avis de la MRAe qui n'exige pas d'évaluation environnementale.
- Il exprime son désaccord avec l'avis de la MRAe qui ne comporte aucune analyse spécifique de la compatibilité avec les objectifs du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges.
- Des préoccupations concernent l'impact du projet sur la faune et la flore locales (notamment les oiseaux, chauves-souris, amphibiens, et les espèces protégées) en l'absence selon lui d'une étude écologique complète.

-Il est reproché l'absence de consultation et d'avis de la Chambre d'Agriculture.

-L'intégration paysagère des nouvelles constructions dans une zone visuellement sensible est également un point de discord.

-Il reproche une artificialisation des sols et une altération du paysage.

Incohérence du Changement de Zonage et Cadre Réglementaire :

-La modification du PLU, qui entraîne un changement de zonage (de A et Ap à At et la création d'un STECAL), est jugée contradictoire avec les objectifs du PLU en vigueur et du SCOT, visant à protéger les espaces naturels et agricoles et à limiter l'étalement urbain.

-Le concept de STECAL est considéré comme détourné de sa vocation première au profit d'une activité principalement touristique et commerciale.

-Il exige que la zone At de 4600m² soit réduite, craignant une multiplication des constructions dans l'avenir.

-Le règlement de la nouvelle zone At est jugé trop vague et potentiellement permissif, autorisant divers équipements touristiques sans limites claires (surface de plancher, emprise au sol et nombre exact des annexes extérieures).

Finalité et Cohérence du Projet :

-Le choix d'implantation des cabanes et de l'observatoire, éloigné du site d'exploitation agricole principal, est interrogé car il accentue la sensibilité environnementale et l'impact sur les riverains.

-Il reproche l'absence de concertation avec la population.

-Le calendrier de cette modification du PLU est également critiqué, survenant peu avant les élections municipales et bénéficiant à un proche du maire.

I-4-3 Mail n° 3

M LEVIEL Tristan

Il émet, je cite « une opposition formelle au projet » du fait du passage de véhicules devant son habitation.

1-4-4 Mail n° 4

M PENE Johan et Mme PENE Ingrid

Les contributeurs expriment de vives réserves et une profonde inquiétude concernant un projet de diversification de la "Ferme du Coteau" qui inclurait une tour d'observation et des cabanes. Leurs principales préoccupations sont les suivantes :

- Atteinte à la vie privée : La tour d'observation, de grande hauteur, et les cabanes, étant en surplomb direct de leur terrain, compromettraient gravement leur intimité familiale.
 - Nuisances liées à la fréquentation : L'attractivité du projet risquerait d'augmenter la fréquentation de la zone, entraînant des nuisances sonores, un dérangement permanent et un risque accru d'incivilités dans ce quartier jusqu'alors calme.
 - Accès longeant leur parcelle : Le chemin d'accès prévu passe directement à proximité de leur propriété, ce qui pourrait générer un flux constant de piétons, source de gêne et d'insécurité.
 - Impact paysager et environnemental : La tour de près de 9 mètres altérerait l'aspect naturel du site, romprait l'esthétique locale et pourrait masquer partiellement la vue sur le Mont Blanc.
 - Dévalorisation de leur bien immobilier : L'ensemble de ces nuisances, la perte d'intimité, l'altération du cadre naturel et les risques liés à l'exploitation touristique sont susceptibles d'entraîner une baisse significative de la valeur de leur propriété.
- Ils posent également plusieurs questions concernant :
- L'absence d'expertise indépendante sur l'impact foncier du projet sur les propriétés voisines.
 - Les garanties contre de futures extensions de constructions touristiques.
 - Les mesures de sécurité incendie, étant donné l'absence de voie d'accès carrossable pour les secours.
 - Le choix de l'emplacement du projet, notamment la nécessité d'une tour dans une zone boisée, alors que d'autres terrains sans obstacle végétal pourraient offrir les mêmes perspectives.
 - L'implantation de la tour en limite de propriété habitée, malgré la disponibilité d'autres surfaces moins intrusives pour le voisinage.
 - La réalisation d'un bornage officiel des parcelles pour éviter les conflits de voisinage.
 - La garantie dans le PLU que le chemin piétonnier ne deviendra pas carrossable à terme.
 - L'absence d'évaluation des conséquences humaines et sociales du projet sur les riverains.
 - L'impartialité du conseil municipal, étant donné que le propriétaire de la parcelle concernée a un lien de parenté avec le maire et qu'aucun membre du conseil ne réside à proximité du projet

1-4-5 Mail n° 5

MARTINELLI Nazzareno MARTINELLI Micaela

-Atteinte à l'intimité et nuisances visuelles : La proximité et la hauteur des observatoires sur la parcelle B403 sont susceptibles de générer une perte d'intimité majeure et une intrusion visuelle permanente sur leur propriété (jardin, piscine, baies vitrées). Ils s'opposent fermement à l'implantation de l'observatoire en limite de la parcelle B403.

-Nuisances sonores : La fréquentation touristique, la circulation de véhicules (y compris quads, motos, 4x4) et les équipements des cabanes engendreront des nuisances sonores incompatibles avec la tranquillité du secteur, qui est actuellement à vocation agricole et résidentielle. Le chemin menant à la parcelle B403 est limitrophe de leur maison.

-Conséquences patrimoniales : Ces nuisances entraîneraient une dévalorisation inévitable de leur bien, affectant sa qualité d'usage et sa valeur de revente.

-Ils estiment que le projet est en inadéquation avec l'esprit des STECAL et constatent l'imprécision de l'emplacement : L'absence de détermination de l'implantation exacte de l'observatoire et le classement de la totalité de la parcelle B403 (4 600 m²) en zone At pour "laisser la liberté d'implantation" sont critiqués. Ils estiment que cela ouvre la voie à des demandes ultérieures de permis de construire et à une évolution progressive du caractère constructible de l'ensemble du terrain sans justification circonstanciée.

-Conséquences sur la continuité écologique et la faune sauvage : L'urbanisation de ces terrains non habités pourrait perturber la libre circulation de la faune sauvage et la continuité écologique locale.

-Absence de mise en perspective visuelle : Le dossier est jugé lacunaire car il ne présente aucune simulation visuelle ni photomontage de l'observatoire, ce qui prive le public et l'autorité compétente d'éléments essentiels pour mesurer l'impact paysager et l'atteinte à l'intimité des riverains.

-Incertitude sur la hauteur réelle des constructions : La hauteur de 8,50 m est mesurée "jusqu'à l'égout des toitures", mais le faîtage pourrait dépasser cette limite de 1 à 1,50 m, portant la hauteur visible à près de 10 m, ce qui est déterminant pour l'impact visuel et la volumétrie.

-Ils souhaitent que le porteur de projet prenne en charge la mise en place de mesures de protection appropriées (clôture, signalétique, gestion des accès) pour prévenir les atteintes à la tranquillité et à la continuité écologique.

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

9

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

1.5

Questions du Public lors des permanences

1-5-1 Monsieur POULET Alain

-Inquiet de l'augmentation du trafic qui serait généré par ce projet sur le chemin d'accès qui s'ajouterait au trafic existant, il souhaite que soient envisagées des mesures pour ralentir les véhicules.

-Il trouve que la localisation du parking n'est pas optimale.

1-5-2 Madame LEDUC Frédérique Madame LEDUC Christine Monsieur LEDUC Christophe

Traitée dans le mail n°1.

1-5-3 Monsieur LEMERCIER ANDRE Nicolas

Traitée dans le mail n°2.

1-5-4 Monsieur LAZARD Jean Luc

Est venu déposer un document faisant état de ses questionnements.

-Transport des enfants qu'il estime dangereux à pied depuis le parking de l'école du fait de l'absence de trottoir sur RD 201 et la vitesse élevée des nombreux véhicules y circulant.

-La largeur du chemin du Martinet lui paraît insuffisante.

-Où iront les véhicules des employés ? Combien de véhicules de visiteurs estimés ? Quelle fréquence de visite envisagée ?

-Comment des logements (cabanes) peuvent avoir leurs sanitaires à distance sans éclairage extérieur ?

-Pourquoi et sur quelles bases, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ((MRAe) a-t-elle décidé qu'une étude environnementale n'était pas nécessaire, alors que le secteur est classé actuellement en zone Ap (= zone agricole protégée, avec des espaces présentant une sensibilité écologique ou paysagère) ?

1-5-4 Monsieur MATINELLI Nazzareno

Traitée dans le mail n°5.

1-6

Demande de complément d'informations suite à la consultation des P.P.A.

L'avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) a été demandé conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis conforme, référencé n° 2025-ARA-AC-3748, en date du 7 avril 2025, concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Verrens-Arvey.

La MRAe a statué que cette procédure ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cette décision est basée sur l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. La MRAe a jugé que le projet de modification n°3 du PLU n'était pas susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Cette conclusion implique que les modifications apportées au PLU sont considérées comme ayant un impact minimal, ne justifiant pas une étude environnementale approfondie selon les critères établis par la directive européenne.

L'avis est favorable

Avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture

Ce projet a fait l'objet d'un accompagnement des services de l'Etat et de la chambre d'agriculture qui ont convenu de l'intérêt de ce projet pour la profession. Ils proposent un accompagnement en amont du dépôt de permis de construire.

L'avis est favorable

Avis de la CCI

La CCI Savoie a examiné le projet et salue l'initiative de diversification des activités de la Ferme du Coteau. Cette modification propose de compléter l'activité agricole traditionnelle par une offre touristique, notamment avec la création d'hébergements insolites (cabanes sur pilotis) et d'une ferme pédagogique.

L'avis est favorable

Avis de la CDPENAF

La Commission rend un avis favorable à cette modification, soulignant que cette démarche est pertinente et cohérente, et qu'elle permet de compléter l'activité agricole traditionnelle.

Considérant que l'inscription du STECAL permettra la diversification d'une exploitation agricole et n'entraîne pas d'impact sur les surfaces productives, la commission émet un avis favorable à l'unanimité.

L'avis est favorable

Avis de la CDNPS

La Commission donne un avis favorable à ce projet d'inscription d'un STECAL multisite pour la mise en œuvre d'une ferme pédagogique sur une exploitation arboricole, en discontinuité, constitué de deux cabanes à destination touristique et d'un observatoire

Avis favorable à l'unanimité des 19 membres

Avis de la PNR du Massif des Bauges

Le PNRMB a examiné le projet de modification n°3 du PLU, qui porte sur la diversification de l'activité de la "Ferme du Coteau" par l'intégration d'une offre touristique (hébergements insolites sur pilotis) et la création d'une ferme pédagogique.

Le PNRMB rend un avis favorable à cette modification. Il formule les préconisations suivantes

Un bâtiment d'accueil plus ancré dans le paysage architectural local

Eviter les travaux entre mars et juillet

Mise à disposition du PNR pour la transmission de données d'observation naturaliste si besoin

Avis favorable

Avis de la Commune de Plancherine

La municipalité de Plancherine est très favorable à ce projet intéressant à bien des égards et en particulier pour la diversification de l'agriculture et de l'accueil touristique.

Avis favorable

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ne soulèvent aucune question de la part du commissaire enquêteur.

1-7

Questions et demandes de compléments adressés à Monsieur le Maire

Considérant :

- Le contenu du dossier soumis à enquête publique ;
- Les remarques orales ou écrites reçues de la part du public concernant ce dossier ;
- Les conclusions favorables et sans réserve des PPA ;
- Les réponses apportées à mes questions tout au long de la procédure d'enquête par Monsieur le Maire ;

J'ai présenté ce procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de VERRENS ARVEY et lui en ai remis un exemplaire en mains propres le 1^{er} août 2025.

J'ai informé Monsieur le Maire de VERRENS ARVEY que, conformément aux dispositions de l'article R123-8 du Code de l'Environnement, une réponse à chacune des remarques, des questions ou demandes d'informations complémentaires, est attendue dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, faute de quoi, sauf justification d'un délai supplémentaire, il sera considéré comme ayant renoncé à cette faculté.

Le mémoire en réponse est à adresser au Commissaire-Enquêteur afin que ces apports puissent être pris en compte dans le rapport et les conclusions de l'enquête.

Fait à Mouxy le 1^{er} août 2025,


Luc DECOURRIERE Commissaire-Enquêteur

Document remis en mains propres

Monsieur le Maire de Verrens-Arvey


Le 1^{er} août 2025.

Annexe 2 : Mémoire en réponse



MAIRIE DE VERRENS-ARVEY

22 ROUTE DES COLLETS

73460 VERRENS-ARVEY TEL 0479314326

mairie@verrens-arvey.fr

www.verrens-arvey.fr

Département de la Savoie - Arrdt d'Albertville -Canton Albertville2

REPONSE AU PV DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PORTANT SUR LES OBSERVATIONS REÇUES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET SUR LES AVIS PPA SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLU

La vocation première de ce projet n'est pas fondamentalement l'activité purement touristique mais est bien une volonté de partager des connaissances liées aux activités agricoles, mal connues, que sont l'arboriculture et la viticulture en pays de montagne. Le consommateur, qu'il soit touriste pour une faible quantité, mais surtout local, recherche de plus en plus l'origine et la qualité de nos produits. Aussi, le projet se veut-il être en premier lieu pédagogique, une possibilité d'échange de connaissances et de formation.

1. Sur le développement incontrôlé du site et son évolution à long terme

Le règlement du STECAL fixe précisément les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone, en fonction des destinations et sous les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Ainsi, les cabanes constituent, au sens du code de l'urbanisme, du « logement », d'où l'autorisation de ce type de construction. Leur nombre, leur emprise au sol, qui comprend, comme le prévoit le code de l'urbanisme, les terrasses si celles-ci ne sont pas de plain-pied, et leur hauteur sont réglementés. Il sera précisé que la hauteur de 8,50 m correspond, par exception pour la zone At, à la hauteur au point le plus haut et non à l'égout de toiture.

Il en est de même pour les autres types d'occupations : leur nombre et leur emprise au sol, leur hauteur, le cas échéant, sont précisés (cf. règlement proposé pages 16 à 24 de la notice).

Ces éléments ont fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui s'est prononcé spécifiquement sur le contenu du STECAL.

Les constructions envisagées devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

En aucun cas, nulle autre occupation que celles prévues par la présente procédure ne sera possible. Si le projet doit évoluer, alors le PLU devra également faire l'objet d'adaptations, selon les modalités prévues par le code de l'urbanisme le moment venu.

2. Sur la localisation de l'observatoire

Au vu des inquiétudes émises au cours de l'enquête publique, il est proposé de déplacer l'observatoire en direction du nord, en évitant toute gêne pour l'exploitation du site.

En conséquence, la zone At prévue sur la parcelle B407 pourra être réduite d'environ la moitié, la partie sud étant maintenue en zone Aa. Ainsi, l'observatoire sera éloigné des habitations existantes les plus proches d'au minimum 60 m.



3. Volet biodiversité, environnement, paysage et artificialisation des sols

Une étude environnementale proportionnée à l'importance du projet et aux effets de sa mise en œuvre a été faite, afin de vérifier la compatibilité de celui-ci avec les enjeux en présence. Les conclusions de celle-ci sont favorables, puisque

- la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a, dans son avis, estimé que la procédure ne requerrait pas d'évaluation environnementale,
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable à l'unanimité sur l'évolution du PLU
- la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a rendu un avis favorable à l'unanimité sur l'évolution du PLU
- l'avis des services de l'Etat est favorable et rappelle que la Chambre d'Agriculture a été associée au projet
- l'avis de la CCI est favorable
- l'avis du Département est favorable
- l'avis du PNR du Massif des Bauges est positif
- l'avis de la commune de Plancherine est très favorable

Biodiversité

Le contexte réglementaire :

Le volet milieux naturels et biodiversité a été réalisé dans le cadre suivant :

- Le dossier de demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey
- Le dossier de saisine de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites pour dérogation au principe de l'urbanisation en continuité

Les pressions d'inventaires et les groupes taxonomiques étudiés sont adaptés aux éléments suivants :

- Le cadre réglementaire dans lequel s'insère le volet milieux naturels et biodiversité
- Les objectifs de la modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey et la nature même du projet de diversification touristique d'une activité agricole

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a, dans son avis du 07 avril 2025, estimé que « la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Verrens-Arvey (73) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. » La MRAe a donc conforté la démarche méthodologique du volet milieux naturels et biodiversité ainsi que ses conclusions.

Le dossier a par ailleurs reçu un avis favorable à l'unanimité de la CDNPS, qui se prononce notamment sur la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Enfin, il faut rappeler que le projet de diversification touristique d'une activité agricole portée par la modification n°3 ne relève d'aucune rubrique de l'évaluation environnementale, systématique ou après un examen au cas par cas, énumérée par l'article R122-2 du code de l'environnement et son annexe.



Les continuités écologiques locales :

Les continuités écologiques locales font l'objet d'une analyse détaillée au paragraphe 3.2.2.5. Continuités écologiques et dynamique écologique. Les incidences de la modification n° 3 *sur les continuités écologiques et la dynamique écologique font l'objet d'une analyse spécifique au paragraphe 3.2.3.5. Incidences sur les continuités écologiques et la dynamique écologique.*

Pour rappel, il est écrit que « le projet ne modifie pas la perméabilité écologique du site actuel, en raison de l'absence d'aménagement de clôture et de l'insertion recherchée des 2 cabanes et de l'observatoire. L'aménagement d'une yourte/cabane en lieu et place des jardins potagers s'effectue au sein d'un espace anthropisé comprenant des serres et des parkings. Cet aménagement ponctuel n'a pas d'incidences sur les continuités écologiques locales. »

Réponses aux préoccupations concernant l'impact du projet sur la faune et la flore locales (notamment les oiseaux, chauves-souris, amphibiens, et les espèces protégées) en l'absence d'une étude écologique complète :

Il est rappelé que les oiseaux et les chauves-souris ont fait l'objet de prospections selon les protocoles décrits au paragraphe 3.2.2.1. Démarche méthodologique. Les résultats des prospections sont présentés dans le paragraphe 3.2.2.4. Faune. Les incidences et les mesures ERC sur la faune sont présentées au paragraphe 3.2.3.4. Incidences sur la faune. Les espèces protégées contactées parmi les différents taxons étudiés ne sont pas menacées et font l'objet de mesures de réduction.

Concernant les amphibiens, « aucun habitat humide n'étant observé au sein du secteur d'étude, ce groupe n'a pas fait l'objet de prospections ciblées. Aucun individu n'a par ailleurs été observé lors des journées de terrain. » (page 34 du dossier de modification n°3 du PLU de Verrens-Arvey).

Compléments à des contributions spécifiques dans le cadre de l'enquête publique :

A la remarque suivante :

L'étude produite par le cabinet Mont'ALPE ne saurait être considérée comme une évaluation fiable et complète de l'impact du projet sur la faune locale. Elle reconnaît elle-même le caractère non exhaustif de ses observations, faute de prospection suffisante du secteur concerné. Ainsi, au paragraphe 3.2.1 de l'étude, Mme Tairraz indique expressément que « ses données ne sont pas exhaustives, par manque de prospection sur le secteur d'études » et qu'« elle ne reflète donc pas la réalité ».

La réponse suivante est apportée :

La phrase a été extraite de son contexte, voici le texte d'origine :

Les bases de données suivantes ont été consultées préalablement aux inventaires de terrain :

- Les données d'inventaires du patrimoine naturel national (INPN et DREAL Auvergne Rhône-Alpes)
- L'Observatoire de la biodiversité en Auvergne-Rhône-Alpes
- L'Observatoire de la biodiversité de Savoie
- L'Observatoire de la biodiversité du massif des Bauges
- La base de données Naturaliste

Cette recherche a permis de récolter les données naturalistes existantes et disponibles. Ces données ne sont pas exhaustives, par manque de prospection sur le secteur d'étude ou manque de diffusion de l'information. Elles ne reflètent donc pas la réalité mais constituent un état de connaissance au moment de la réalisation de ce dossier.

Aucune clôture du site n'est envisagée, afin de conserver la porosité pour la faune.

Paysage : choix du site et incidences

Le dossier démontre l'intégration paysagère du projet dans le site et donc la compatibilité de l'évolution du PLU avec les objectifs de préservation du paysage. Il a reçu un avis favorable à l'unanimité de la CDNPS.

Artificialisation des sols

Les cabanes seront sur pilotis, comme l'observatoire. Le sol gardera donc ses caractéristiques et ne sera pas artificialisé.

Le local d'accueil pourra générer de l'artificialisation, selon sa conception. La structure se trouve à proximité d'une zone urbaine comptant déjà plusieurs constructions, dont des habitations.

L'incidence du projet par rapport à l'ensemble de l'urbanisation existante et de celle encore permise par le PLU sur le secteur reste donc extrêmement minime.

4. Défense incendie

Les rapports de sécurité incendie seront à produire lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme.

5. Sur les accès au projet

Accès aux cabanes

Comme indiqué à la page 9 de la notice, l'accès à la parcelle B407 sur laquelle sont prévues les cabanes se fera uniquement à pied. L'usage agricole du site et les alignements de pommiers ne permettent pas l'aménagement d'une voie d'accès, qui n'est, de toute façon ni souhaitée ni autorisée. Le stationnement des visiteurs est prévu à proximité de la ferme, sur la parcelle B1098.

Le projet ne compte que deux cabanes, pour une capacité maximale de 8 personnes au total. Le nombre de véhicules attendus est donc tout à fait supportable par les voies existantes.

L'accès par les parcelles B495, 496 et 497 est déjà emprunté par des promeneurs. Un acte de servitude peut être mis en place si nécessaire, mais il relève du droit privé et non du PLU.

L'accès au parking pour camping-cars et autres visiteurs

Actuellement, la ferme accueille déjà des camping-cars, ce qui ne pose aucun problème de circulation sur les voies communales, dans le hameau et aux abords de l'exploitation. Le dossier mentionne cet état de fait dans un objectif de présenter l'intégralité du projet.

L'accueil de ce type de vacanciers se fait particulièrement en été, lorsque la période d'activité sur les parcelles de Verrens est réduite. L'espace disponible pour le stationnement est donc largement suffisant.

Le nombre de personnes accueillies dans les deux cabanes restent extrêmement réduit, ce qui n'implique pas des circulations importantes sur les voies communales et reste compatible avec les capacités de stationnement sur la propriété.

Les ateliers pédagogiques compteront au maximum 10 à 15 personnes, ce qui générera 5 à 8 véhicules – le co-voiturage sera encouragé. Les capacités de stationnement sur la propriété sont suffisantes.

Le porteur de projet est tout à fait à même de gérer la fréquentation de son exploitation en fonction des travaux à réaliser sur aux champs.

Les voiries communales

Le chemin communal dénommé « Chemin du Martinet » donnant accès à la ferme et au hameau « Les Raucaz » supporte sans aucune difficulté la circulation des vélos, voitures, tracteurs agricoles et poids lourds semi-remorque. Il pourra sans difficulté absorber les véhicules générés par l'activité proposée. Il convient de rappeler que des camping-cars viennent déjà sur l'exploitation sans que cela ne crée des problèmes particuliers.

Les caractéristiques des voies incitent les automobilistes, en particulier ceux qui ne connaissent pas le secteur, à rouler doucement et prudemment.

Cheminement des piétons (ex. scolaires) depuis le parking de la mairie à la ferme

La liaison piétonne entre le parking de l'école et l'exploitation se fera par le chemin du lotissement Le Barillet puis celui des Ayes, avec traversée de la RD201 où existe un passage piéton.

6. Précisions sur le projet du local d'accueil, des parkings, des sanitaires...

Local d'accueil des ateliers pédagogiques

Le coût de la construction est un facteur important à prendre en compte dans un tel projet. Par conséquent, les caractéristiques de ce local restent ouvertes aux types évoqués dans le dossier.

Autres aménagements

Le schéma de la page 12 illustre l'implantation indicative des aménagements. Il n'appartient pas au PLU de définir plus précisément l'emplacement de chaque construction.

7. Choix du site

La motivation du choix du site pour les cabanes est clairement développée en page 9 de la notice mise à l'enquête publique, au regard du fonctionnement de l'exploitation agricole.

Le choix du site est pertinent au vu du projet envisagé, avec la volonté de faire découvrir la profession agricole, en proposant rencontres et échanges avec les exploitants, découverte de la nature, de la biodiversité et des paysages.

En complément, il s'avère que le projet est compatible avec la préservation du paysage et de la biodiversité, ainsi que le démontre le dossier mis à l'enquête publique et l'avis des PPA, dont celui de la CDNPS.

8. Sur les nuisances aux riverains

Les cabanes se situent à 100 mètres au minimum des premières habitations, dans une parcelle occupée par un verger et entourée d'une haie. Le terrain présente par ailleurs une légère déclivité vers le nord-est. Il n'y aura donc aucune vue directe des cabanes sur les secteurs habités.

Par ailleurs, la modestie du projet (2 cabanes pour une capacité d'accueil totale de 8 personnes) et la clientèle attendue au vu des objectifs des porteurs de projet (accueil à la ferme pour transmission des savoirs) n'est pas de nature à générer des nuisances excessives et supérieures à celles déjà existantes dans les zones urbaines en général.

Le gestionnaire informera par ailleurs les visiteurs des bonnes pratiques à mettre en place. Les nuisances de cabanes sur les riverains seront donc négligeables.

Le déplacement de l'observatoire sera étudié, pour l'éloigner des habitations, tout en conservant de bonnes conditions d'exploitation du verger. En conséquence, la zone At sur la parcelle B409 est réduite.

Le local des ateliers et le stationnement des camping-cars se situent à grande proximité d'une zone urbaine. Leur construction et leur fonctionnement ne généreront pas plus de nuisances qu'une habitation.

9. Sur le contenu du STECAL

Le STECAL répond aux objectifs et au contenu prévus par le code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone At définit clairement le nombre de constructions envisagées, l'emprise au sol et la hauteur de celles-ci (cf. pages 16 à 24 de la notice).

10. Avis des PPA

Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a été consultée le 19 mai 2025. L'absence d'avis équivaut à un avis favorable au projet. Elle a par ailleurs été associée à la procédure d'évolution du PLU ainsi qu'en témoigne l'avis de l'Etat.

Avis de la MRAe

La MRAe a été consultée selon les modalités prévues au code de l'urbanisme et a rendu un avis selon lequel la procédure ne requiert pas d'évaluation environnementale au motif que la modification « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 ».

11. Compatibilité avec le PLU, le SCOT et la charte du PNR du Massif des Bauges

Compatibilité avec le PLU

La présente évolution du PLU ne remet pas en cause l'équilibre du PLU et les grandes orientations définies au PADD. En particulier, elle participe au maintien de l'activité agricole sur le territoire et à la valorisation des ressources locales et des milieux naturels.

Compatibilité avec le SCOT

La compatibilité de l'évolution du PLU avec le SCOT est démontrée aux pages 100 à 105 de la notice.

Compatibilité avec les objectifs du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges

Le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges a rendu un avis favorable au projet.

12. Concertation

Aucune concertation n'est imposée par le code de l'urbanisme lors d'une modification du PLU.

13. Sur le calendrier et l'impartialité du projet

Le dossier d'évolution du PLU a débuté courant 2024 ; cependant, la réalisation des différentes étapes demande du temps, qui implique de terminer courant 2025.

M. le Maire n'était pas présent lors de la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2024 engageant la modification n°3 du PLU.

Conclusion

Une fois encore, les avis exprimés par la plupart des habitants à proximité de l'exploitation témoignent de la méconnaissance de l'activité agricole par le grand public et que ce projet à vocation pédagogique est pleinement justifié pour expliquer que cette catégorie professionnelle est indispensable pour produire l'alimentation de la population.

A Verrens-Arvey, le 14 août 2025

M. Le Maire,
Christian RAUCAZ



Annexe 3 : Certificat d’affichage



MAIRIE DE VERRENS-ARVEY

73460 VERRENS-ARVEY ☎ 04.79.31.43.26
mairie.verrens@orange.fr www.verrens-arvey.fr

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE - ARRONDISSEMENT D'ALBERTVILLE - CANTON DE ALBERTVILLE 2

Verrens-Arvey, le 20 juin 2025

CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D'AFFICHAGE

Je soussigné, Mr Christian RAUCAZ, Maire de VERRENS-ARVEY, certifie l'avis d'enquête publique portant sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Verrens-Arvey a été affiché aux portes de la Mairie et aux emplacements habituels le 03 juin 2025.

Le Maire,
Christian RAUCAZ

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

Annexe 4 : Affichage

Commune de Verrens-Arvey

AVIS D'ENQUETE

Enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens-Arvey

En application des dispositions de l'arrêté n°PLU01.2025 de M. le Maire de Verrens-Arvey (Savoie) en date du 26 mai 2025, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera soumis à enquête publique du **lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 12h00, soit 33 jours.**²

La présente procédure porte sur le secteur des Chavonnes – Chez Les Raucaz, pour permettre un projet de diversification touristique d'une activité agricole.

M. Luc DECOURRIERE et M. Georges CHAMOUX ont été désignés respectivement Commissaire Enquêteur et Commissaire Enquêteur suppléant. Le Commissaire Enquêteur recevra personnellement en Mairie de Verrens-Arvey les :

- Lundi 7 juillet 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 11 juillet 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 24 juillet 2025 de 14h à 17h

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces constituant le projet de modification du PLU, les avis recueillis, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à disposition du public :

- sur support papier en Mairie de Verrens-Arvey, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit le lundi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mardi de 8h30 à 12h00, le jeudi de 13h30 à 18h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00
- sur un poste informatique en mairie de Verrens-Arvey selon les horaires ci-dessus
- sur le site de la commune <https://verrens-arvey.fr>

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner éventuellement ses observations

- sur le registre d'enquête prévu à cet effet en Mairie de Verrens-Arvey
- par courrier, avant la clôture de l'enquête, à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse de la Mairie de Verrens-Arvey, 22 route des Collets 73460 VERRENS ARVEY
- par mail, à l'adresse mairie212@orange.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans le registre mis à disposition en Mairie de Verrens-Arvey et sur le site internet de la Mairie dans les meilleurs délais.

Par délibération du 2 juin 2025 le Conseil Municipal a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale. Les informations environnementales sont dans le dossier mis à disposition du public en Mairie de Verrens-Arvey et sur le site de la Commune.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en Mairie de Verrens-Arvey et en Préfecture de la Savoie ainsi que sur le site Internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal de Verrens-Arvey délibérera, au vu du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, pour approuver le projet de modification du PLU éventuellement ajusté pour tenir compte des observations et avis émis au cours de celle-ci et par les personnes publiques associées.

Toute information peut être demandée auprès de M. le Maire de Verrens-Arvey et toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de celle-ci.