

# Commune de Montvalezan

( SAVOIE )

## MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# ENQUÊTE PUBLIQUE

du 13 juin au 15 juillet 2022

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

Nommé par décision TA : E22000071/38 du 11/05/22

Enquête organisée par arrêté du Maire 2022-175 du 19/05/22

## Table des matières

Commune de Montvalezan.....	1
1. Contexte réglementaire.....	3
2. Généralités.....	3
2.1 Présentation de la commune.....	3
2.2 Nature et caractéristique du projet de révision du PLU.....	4
2.3 Composition et contenu du dossier.....	5
3. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	8
3.1 Déroulement de l'enquête.....	9
3.2 Information du public, publicité, affichages.....	10
3.3 Accueil du public.....	10
3.4 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse de commune.....	10
3.5 Clôture de l'enquête.....	11
4. Observations, analyse et avis.....	11
4.1 Observations et analyse du Commissaire Enquêteur concernant le dossier.....	11
4.2 Observations formulées par l'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques Associées.....	12
4.2.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (avis délibéré le 12 mai 2022).....	12
4.2.2 Préfecture de la Savoie (avis du 25 avril 2022).....	13
4.2.3 SCOT Tarentaise.....	14
4.2.4 Conseil Départemental (avis non daté).....	14
4.2.5 Chambre de Commerce et d'Industrie (avis du 15/03/2022).....	14
4.2.6 Institut National de l'Origine et de la Qualité (avis du 16/05/2022).....	15
4.2.7 chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc (avis du 9/05/2022).....	15
4.2.8 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Savoie (avis du 14/12/2020).....	16
4.2.9 chambre des métiers et de l'artisanat de la Savoie (avis du 31/3/2022).....	16
4.2.10 note de réponse avant enquête publique à l'avis de la MRAE, de la CDPENAF et des PPA.....	16
4.3 Observations formulées par le public.....	17
4.3.1 Secteur Bertrand Coffat :.....	17
4.3.2 Secteur du Gollet.....	21
4.3.3 Secteur du Solliet.....	22
4.3.4 Autres observations du public :.....	22
5. Conclusion du rapport.....	23

## 1. Contexte réglementaire

**Code de l'environnement**, articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

**Code de l'urbanisme**, articles L.153-36 à L153-48 ;

**Code général des collectivités locales** ;

**Loi N° 2000-1208**, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouveaulement Urbain ;

**Décret N°2001-260**, du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation ;

**Loi N° 2003-590**, urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 ;

**Loi N° 2010-788**, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « ENE » ;

**Décret n°2011-2018**, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010 ;

**Ordonnance N° 2016-1060** du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et le **Décret N° 2017-626** du 25/04/2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes

**Délibération du Conseil Municipal 2018-055 du 8 avril 2021** prescrivant la modification de droit commun No 2 du PLU

**Délibération 2021-107 du Conseil Municipal du 5 août 2021** arrêtant le bilan de la concertation préalable

**Décision du Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE** portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2022

**Décision N° E22000071/38 du 11 mai 2022**, du président du Tribunal Administratif de GRENOBLE désignant Monsieur Gérard HOVELAQUE en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande du Maire de la Commune de Montvalezan pour procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification No 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montvalezan

**Arrêté du 19 mai 2022 n°2022\_175** du Maire de la Commune de Montvalezan prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun No2 du PLU de la commune.

## 2. Généralités

### 2.1 Présentation de la commune

La commune est située dans la montée du col du Petit-Saint-Bernard, à 5 km à l'est de Bourg-Saint-Maurice. Le village se trouve à 1 155 m d'altitude, situé sur la rive droite de l'Isère. Il est également traversé par la route départementale D84.

Le territoire communal s'étage entre le lit de l'Isère au sud-est à 860 mètres jusqu'aux sommets du massif des Alpes grées à la frontière franco-italienne au nord-est à 2 939 mètres)

En 2019, la commune comptait 709 habitants, en augmentation de 5,35 % par rapport à 2013

Située dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, anciennement la région Rhône-Alpes, et plus précisément dans le Département de la Savoie, la commune de Montvalezan fait partie de l'Arrondissement d'Albertville ainsi que, plus localement, du Canton de Bourg-Saint-Maurice.

Montvalezan est une commune du Parc national de la Vanoise, la commune dont la mairie se situe à 1 157 mètres d'altitude n'accueille aucune réserve naturelle sur son territoire.

Les communes limitrophes sont Seez, Villaroger et Sainte Foy Tarentaise, ainsi que la commune de La Thuile en Italie.

## 2.2 Nature et caractéristique du projet de révision du PLU

L'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalezan soumise à évaluation environnementale, et objet d'une concertation préalable.

La commune de Montvalezan possède un PLU approuvé par délibération n° 2016\_106 du 29 septembre 2016.

Historique du PLU (rappelé dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête)

29/09/2016 **approbation** du PLU

26/07/2017 **modification simplifiée N°1**, modifie le règlement sur différents points

28/11/2018 **révision allégée N°1**, déclassement zone naturelle pour accueillir hébergement touristique et hôtelier (site ancien altiport)

6/08/2020 **modification simplifiée N°2**, porte sur places stationnement, surélévation, toitures, implantation, etc

28/01/2021 **modification N°1**, ouverture à urbanisation de la zone 2AU de l'Averne nord

Aujourd'hui, suite aux retours d'expérience sur le PLU notamment en matière d'instruction, les éléments apportés par le SCoT Tarentaise Vanoise et les réflexions menées dans le cadre de la révision allégée n°1 et de la modification de droit commun n°1, ont fait apparaître plusieurs problèmes qu'il convenait de résoudre. Par ailleurs, le PLU doit évoluer pour répondre à des besoins liés à des projets sur le territoire communal, mais aussi intégrer une décision de justice.

La procédure de modification No2 du PLU a pour objectif 27 points énumérés dans la délibération du 8 avril 2021 :

- 1 • Permettre l'extension limitée du restaurant d'altitude « La Traversette » ;
- 2 • Intégrer une règle pour la création de logements saisonniers sur l'ensemble des zones constructibles, en lien avec les prescriptions du SCoT de l'APTV ;
- 3 • Assurer la protection de l'ensemble de la zone de fonctionnalité de la zone humide sur le secteur Bertrand Coffat, en zone 1AUc, conformément à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon n°18LY02401 du 10 décembre 2019 ;
- 4 • Préciser les règles applicables aux espaces repérés comme « Fosses à neige » sur les plans de zonage ;
- 5 • Permettre la densification du secteur du Gollet (Ug), objet notamment d'une règle s'apparentant à une règle de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- 6 • Retravailler le règlement des zones Ne en élargissant notamment les possibilités pour les équipements publics et d'intérêt collectif dans le respect des possibilités offertes par le code de l'urbanisme. Cette évolution vise notamment à créer un hangar communal pour les engins de

déneigement mais aussi améliorer la gestion de la déchetterie qui ne permet aujourd'hui que les nouvelles constructions liées aux dépôts de matières organiques.

- 7 • Préciser, en compatibilité avec le SCoT de l'APTV, la non application des principes de l'article L122-12 du code de l'urbanisme (protection des berges naturelles des plans d'eau), sur les plans d'eau artificiels de moins de 2 ha ;
- 8 • Retravailler les règles d'implantation en zones Ng et Ne, afin de mieux correspondre aux besoins d'aménagement sur ces espaces ;
- 9 • Revoir le nombre de place de stationnement sollicité pour les habitations, qui n'est pas adapté à la réalité communale ;
- 10 • Intégrer l'article L151-33 du code de l'urbanisme concernant les possibilités accordées pour réaliser les places de stationnement en dehors du terrain d'assiette d'un projet ;
- 11 • Reclassez une construction située en zone Ua, mais ne correspondant pas à la typologie de la zone, dans un zonage plus adapté notamment afin de ne pas bloquer son évolution ;
- 12 • Réécrire la définition d'« Hébergement hôtelier », afin de préciser la destination applicable aux résidences de tourisme ;
- 13 • Réécrire les définitions des marges de reculs et des alignements afin d'éviter de futurs problèmes pour les équipements techniques ;
- 14 • Ajuster les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- 15 • Ajuster quelques éléments sémantiques dans le règlement écrit ;
- 16 • Retravailler les règles de hauteurs des garages dans les différentes zones N ;
- 17 • Revoir l'articulation de l'article 11 en zone N, pour clarifier les règles applicables à la zone Ne ;
- 18 • Retravailler les changements de destination autorisés en zones agricoles et naturelles, en ciblant de nouvelles constructions et en précisant les règles applicables à ces changements de destination ;
- 19 • Intégrer en zone UA l'obligation d'une convention montagne à partir d'un certain seuil de construction, en cohérence avec ce qui peut déjà être appliqué dans d'autres zones ;
- 20 • Préciser, en cohérence avec le SCOT de l'APTV, la règle concernant la création de logements nécessaires à l'activité agricole, en zone agricole ;
- 21 • Clarifier dans le règlement les notions de voie d'accès et de desserte ;
- 22 • Repositionner, dans le règlement écrit, les règles relatives aux murs de soutènement en dehors des règles relatives aux plantations ;
- 23 • Retravailler les règles applicables aux chalets d'alpage afin de mieux prendre en compte le code de l'urbanisme et le fait que les autorisations sont liées à un passage en CDPENAF et en CDNPS (notamment d'un point de vue architectural) ;
- 24 • Ajuster les règles applicables sur l'indice « s » pour mieux coller aux autorisations du code de l'urbanisme ;
- 25 • Revoir les autorisations en zones Aco, notamment au regard du principe de la zone (protection environnementale) ;
- 26 • Étendre une zone Ac sur une zone Ne afin de permettre la réalisation d'un projet de bergerie (« Le Chabloz »).
- 27 • Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet.

## 2.3 Composition et contenu du dossier

### Obligation réglementaire:

*Article R123-8 du Code de l'Environnement :*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

- b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
- c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- 2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
- 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
- 5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
- 6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
- ...

Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier n'est pas inclus dans une chemise unique. Les différentes pièces constitutives sont cependant clairement identifiées.

➤ Pièce A – Note introductive

Cette note introductive succincte de 11 pages indique les coordonnées de la personne publique responsable, énumère les 27 points de modifications du PLU, précise les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête, évoque l'absence d'autres autorisations nécessaires.

Elle rappelle le contenu du dossier soumis à enquête publique et se termine par un tableau récapitulatif des procédures de modification du PLU.

➤ Pièce B – Pièces administratives

ce document d'une trentaine de feuilles comporte :

- une délibération motivée annulant les précédentes délibérations relatives à la présente procédure et prescrivant à nouveau la modification du PLU ;
- une délibération arrêtant le bilan de la concertation préalable ;
- la décision du tribunal administratif me désignant commissaire enquêteur ;
- l'arrêté de mise à l'enquête publique ;
- les mesures de publicité.

➤ Pièce C – Projet de modification du PLU (voir plus loin)

➤ Pièce D – Mention des textes régissant l'enquête publique

➤ Pièce E – Avis des Personnes Publiques

Ce document intitulé « avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques, et note de réponse à ces avis » comprend les éléments suivants :

- avis délibéré de l'autorité environnementale, saisie le 12 février 2022
- avis de la préfecture de Savoie du 25 avril 2022, saisie par courrier du 16 février
- avis du SCOT Tarentaise Vanoise du 29 avril 2022, saisi par courrier du 17 février
- avis du département de Savoie, non daté
- avis de la chambre de commerce et d'industrie du 15 mars 2022
- avis de l'institut national de l'origine et de la qualité du 16 mai 2022, saisi par courrier reçu le 24 février
- avis de la chambre d'agriculture de la Savoie du 9 mai 2022
- avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers du 30 mai 2022
- avis de la chambre des métiers et de l'artisanat de la Savoie du 31 mars 2022, saisie par courrier du 17 février.

Il est complété d'une « note de réponse avant enquête publique à l'avis de la MRAE, de la CDPNAF, et aux avis des PPA » établie par le bureau d'études Alpicités, non datée et non signée.

**Commentaire du CE: tous ces avis ont été reçus avant le lancement de l'enquête publique et sont donc incorporés au dossier.**

**Il ne semble pas avoir eu notification ou demande d'avis auprès des communes voisines et des communes transfrontalières. Cela me semble admissible car les enjeux de cette modification du PLU sont purement locaux.**

- Pièce F – Registre d'enquête.

la Pièce C évoquée ci-dessus, projet de modification du PLU, comporte les sous-dossiers suivants :

- ◆ Pièce N°1 – Rapport de présentation

C'est un important document de 334 pages, clair, complet, très bien présenté. Le recours à différentes couleurs permet au lecteur occasionnel de bien comprendre les enjeux et les modifications prévues.

Un sommaire en début de document présente les points suivants :

- objectif de la modifications
- complément du diagnostic
- justification des modifications apportées
- explication des choix retenus au regard de solutions alternatives
- bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification.
- Incidence de la mise en œuvre de la modification du PLU sur l'environnement
- mesures envisagées pour éviter réduire et compenser les incidences du PLU
- compatibilité avec les documents de rang supérieur
- critères, indicateurs et modalités de suivi
- résumé non technique

- ◆ Pièce N°2 -

Inexistante, il m'a été confirmé que cette pièce est absente, c'est une erreur de numérotation.

◆ Pièce N°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.1 orientation d'aménagement et de programmation, suivi des modifications

3.2 orientations d'aménagement et de programmation, modifications intégrées

Ces documents définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 5 secteurs :

- Les Perrière, zone UA et 1AUa, inchangées
- La Rosière, zone 1AUb et 1AUc « Bertrand Coffat », **modifiées**
- La Rosière, zone 1AUdes « Altiport » ouverte au Club Méd, inchangée
- La Rosière, zone 1AUes « Averno Nord », inchangée
- Le Solliet, zone 1AUf, **créée**

◆ Pièce N°4 – Plans de zonage

4.1 plan de zonage global à l'échelle 1/8000

4.2 plan de zonage station à l'échelle 1/1500

4.3 plan de zonage village à l'échelle 1/1500

ces trois documents sont mis à jour en fonction des modifications proposées

◆ Pièce N°5 – Règlement écrit

5.1 règlement écrit - suivi des modifications

5.2 règlement écrit - modification intégrées

◆ Pièce N°6 – Annexes

ce document est une mise à jour de la liste des emplacements réservés, en fonction des modifications proposées

**Commentaire du CE:**

**Le dossier m'est paru complet. Il répond aux exigences réglementaires du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme.**

**Pour les OAP et le règlement, la présence d'un document « suivi des modifications » à l'aide d'un code couleur est une heureuse initiative. Ce document n'existe que pour la mise à disposition du public et sa bonne compréhension. Dans le dossier approuvé ne subsisteront que les documents « modifications intégrées ».**

**L'ensemble du dossier soumis à la consultation du public est clair, bien présenté, et me paraît facilement accessible à la compréhension.**

**Le résumé non technique du rapport de présentation aurait mérité de figurer au début de ce document pour un accès plus évident et plus rapide.**

**La concertation préalable a eu lieu en amont, du 16 avril 2021 au 14 mai 2021 inclus. Le bilan de cette concertation est joint au dossier, il montre le nombre et l'importance des différentes interventions du public, dont l'essentiel a été repris dans le document final.**

**Comme le précise le rapport de présentation, la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur ont bien été pris en compte, notamment le Schéma de Cohérence Territorial Tarentaise-Vanoise (SCOT).**

### 3. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Les parties prenantes de l'enquête sont :

- Maître d'Ouvrage et Autorité Organisatrice de l'enquête :  
Monsieur Jean-Claude FRAISSARD Maire de Montvalezan  
Mon interlocuteur lors de l'enquête était M. DENIMAL, responsable du service urbanisme et foncier de la commune
- Maître d'Oeuvre : cabinet d'urbanisme ALPICITE, dont le siège social est à Embrun Hautes Alpes
- Siège de l'enquête Publique : Mairie de la commune de Monvalezan

### 3.1 Déroulement de l'enquête

l'enquête s'est déroulée du 13 juin au 15 juillet 2022, aux jours et heures fixés par l'arrêté du Maire de Montvalezan No 2022-175 du 19 mai 2022 (PJ-1).

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête et le dossier de présentation sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Montvalezan à savoir : les lundis, mardi, et mercredi de neuf heures à 12 heures et de 14 heures à 16h30, le jeudi de 14 heures à 16h30 et le vendredi de neuf heures à 12 heures, saufs jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle.

4 permanences du commissaire-enquêteur ont été décidées :  
le lundi 13 juin 2022 de neuf heures à 12 heures  
le mercredi 22 juin 2022 de 17 heures à 20 heures  
le jeudi 7 juillet 2022 de 14 heures à 16h30  
le vendredi 15 juillet 2022 de neuf heures à 12 heures

Les procédures de dématérialisation prévues par l'ordonnance du 3 août 2016 ont été mises en place :

- mise à disposition de l'ensemble du dossier sur le site internet de la commune, à l'adresse <https://www.mairie-montvalezan.fr>.

Je souligne la qualité du site Internet, lequel fait apparaître d'une manière très claire précise et complète toutes les observations relatives aux procédures des documents d'urbanisme. Les documents relatifs à l'enquête publique y ont été particulièrement accessibles facilement.

- mise à disposition d'une adresse mail: [ufj@montvalezan.fr](mailto:ufj@montvalezan.fr). Il s'agit de l'adresse du responsable urbanisme de la commune, ce n'est pas une adresse dédiée spécifique à l'enquête.
- un poste informatique a été accessible en mairie afin de permettre la consultation du dossier d'enquête sous forme dématérialisée. Ce poste n'a pas été utilisé par le public.
- La commune n'a pas souhaité l'établissement d'un registre dématérialisé.

### 3.2 Information du public, publicité, affichages

Les avis d'enquête ont été publiés dans le quotidien le Dauphiné Libéré ainsi que dans l'hebdomadaire Tarentaise Hebdo le 26 mai 2022, et le 16 juin (PJ-2). Les délais légaux de 15 jours avant et 8 jours après ouverture de l'enquête ont été respectés.

L'avis d'enquête figure également sur le site Web de la commune.

Les pièces du dossier étaient consultables sur ce site à l'adresse <https://www.mairie-montvalezan.fr>

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique prévoit l'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage habituel de la commune.

Lors de chacun de mes déplacements en mairie de Montvalezan j'ai pu constater la présence de l'affichage à l'entrée du bâtiment. Je n'ai pas vérifié personnellement la réalité de l'affichage sur tous les autres sites prévus.

La commune a produit les certificats suivants (PJ-3) :

- le 30 mai 2022, que l'avis d'enquête publique a été publié sur le site Internet de la commune le 30 mai
- le 22 mai 2022, que l'avis d'enquête publique a été affiché au panneau d'affichage devant la mairie le 20 mai
- le 30 mai 2022, que l'avis d'enquête publique a été publié dans la presse en date du 26 mai 2022
- le 30 mai 2022, que l'avis d'enquête publique a été apposé sur les panneaux d'affichages communaux le vendredi 27 mai.

### 3.3 Accueil du public

Au cours des 4 permanences, j'ai reçu 14 visites. Les permanences se tenaient dans la grande salle du conseil municipal située au premier étage de la mairie. La salle était accessible pour d'éventuelles personnes à mobilité réduite, par une porte donnant directement sur l'extérieur. La salle était spacieuse, et de nombreuses tables permettaient d'étaler les différents plans devant être consultés lors des entretiens.

Le personnel de la mairie, et en particulier le responsable du service urbanisme, m'ont apporté une aide tout à fait efficace, que j'ai grandement appréciée.

### 3.4 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse de commune

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, une rencontre a été organisée avec le maître d'ouvrage le jeudi 21 juillet 2022 afin de communiquer mes observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse (cf Annexe 1), comprenant également quelques questionnements relatifs au contenu du dossier.

Les personnes présentes à la réunion sont M. Jean-Claude FRAISSARD, maire de la commune, et Pierre DENIMAL responsable du service urbanisme et foncier.

J'ai pu commenter mes observations, et la commune m'a fait parvenir un mémoire en réponse le 5 août. (cf *Annexe 2*).

Les réponses apportées à mes questionnements sont en général satisfaisantes, et conduiront à des modifications de détail du projet de PLU avant son approbation. J'expose dans un document séparé mon avis personnel et circonstancié concernant la procédure, le dossier, les observations du public et les réponses apportées.

### **3.5 Clôture de l'enquête**

Le vendredi 15 juillet à midi, terme officiel de l'enquête, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et de l'arrêté du Maire de Montvalezan, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête, et ce dernier ainsi que toutes les pièces de dossier ont été mises à ma disposition.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières.

## **4. Observations, analyse et avis**

Dans ce chapitre 4 j'effectue une analyse critique de certains éléments du dossier, des remarques formulées par les personnes publiques, et des remarques formulées par le public.

### **4.1 Observations et analyse du Commissaire Enquêteur concernant le dossier**

Dans l'ensemble, le dossier mis à disposition du public est clair, complet, bien présenté et facilement compréhensible.

Je me suis fait remettre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, daté de septembre 2016. J'ai pu ainsi vérifier :

- que la modification envisagée ne porte pas de modification à ce document,
- que le projet de PLU en ce qu'il modifie le règlement, des éléments de zonage, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, est compatible avec le PADD et conforme à ses objectifs.

Le document réglementaire qui accompagne les documents graphiques entend réglementer explicitement les droits de vue, ce qui relève des dispositions du Code civil et du droit privé. Je considère que ces sujets n'ont rien à voir dans un document d'urbanisme.

Il s'attache également à réglementer d'une façon extrêmement précise les implantations par rapport aux limites séparatives, les adaptations au sol et les hauteurs, dans un souci louable d'améliorer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. À mon avis ceci devrait continuer à poser

des problèmes d'interprétation car il n'est pas possible de prévoir tout les cas de figure. Une référence plus appuyée à la consultance architecturale aurait été bienvenue.

Il est fait référence à une nomenclature des zones UH et UT avec des secteurs particuliers, sans les définir précisément.

## 4.2 Observations formulées par l'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques Associées

La consultation de l'Autorité Environnementale et des personnes publiques associées a été organisée dans le respect des dispositions réglementaires : notification avant le début de l'enquête, et leur avis est joint au dossier d'enquête. (cf L153-40 du Code de l'Urbanisme).

### Commentaire du CE:

**J'ai effectué une synthèse exhaustive de l'ensemble de leurs observations, ci-dessous. Concernant les réponses apportées par la commune, je renvoie au document 10 de la pièce E du dossier qui développe tous les points concernés. Les réponses de la commune et les commentaires que je mentionne ci-dessous concernent uniquement certains points particuliers qui méritent d'être relevés.**

### 4.2.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (avis délibéré le 12 mai 2022)

L'autorité environnementale souligne que le choix de procéder à une évaluation environnementale résulte d'une démarche volontaire de la commune.

Les principales observations qui ressortent sont :

- Le dispositif de suivi qui prévoit le suivi d'une densité moyenne ne portant que sur les logements n'est pas de nature à favoriser l'atteinte des objectifs puisqu'il ne tient pas compte des tissus urbains différents sur le territoire communal. Elle recommande de **suivre la densité d'urbanisation par secteur urbanisé**.
- Les dispositions prises ne garantissent pas nécessairement l'atteinte des objectifs en matière de **gestion économe de l'espace**
- Le **changement climatique** n'est ni examiné ni même mentionné
- Dans la zone de fonctionnalité de la zone humide du secteur Bertrand Coffat figure une flèche représentant une **circulation dont il conviendrait de préciser l'objet** ou la supprimer
- Il convient d'approfondir les mesures pour assurer une **gestion économe de l'espace** et pour cela notamment d'appliquer partout les objectifs de densification
- Approfondir l'analyse de la **ressource en eau et son adéquation avec le développement touristique**
- Poursuivre la réflexion sur les **taux d'imperméabilisation autorisés** afin de limiter le ruissellement et le risque de mouvements de terrain dans le contexte du changement climatique

*Réponse du maître d'ouvrage: d'une manière générale il est répondu que le rapport de présentation traite suffisamment les sujets, ou bien que les observations sortent du champ d'intervention de la modification du PLU, et que donc mis à part le suivi de la densité aucune modification du document n'est envisagée.*

*Des réponses positives sont apportées, pour améliorer le calcul de l'évolution de la densité, les surfaces dans le secteur La Traversette, pour confirmer le cheminement doux à Bertrand Coffat.*

#### **Commentaire du CE:**

**la MRAE mentionne que le règlement prévoit des plantations d'essences locales mais qu'aucun repérage d'éventuels sujets remarquables protégés n'est fait à l'échelle de la commune. Le maître d'ouvrage évacue rapidement ce sujet en répondant que le repérage d'éventuels sujets remarquables protégés à l'échelle de la commune n'est pas un objectif de la modification du PLU.**

**Pour ma part, j'ai pu constater que ce sujet est très prégnant dans la zone UG du Gollet qui présente un caractère remarquable car de vastes chalets sont érigés au cœur même de la forêt. Les nombreux arbres matures méritent certainement certains égards, en témoignent les vives réactions des habitants du quartier.**

### **4.2.2 Préfecture de la Savoie (avis du 25 avril 2022)**

La préfecture de Savoie (avis de la Direction Départementales des Territoires, DDT) formule les observations suivantes :

- Dans la zone du Solliet l'opportunité d'inclure dans la programmation une part de **logements sociaux** aurait mérité d'être plus approfondie
- Il conviendrait de compléter l'OAP d'une orientation explicitant clairement la **vocation d'habitat permanent** de la zone
- Une mention propre au secteur Nrs pourrait être insérée dans le paragraphe intitulé « occupations ou utilisations du sol interdites de la zone N »
- Il pourrait être réalisé une harmonisation de la désignation de ce même secteur désigné aussi bien Nr que Nrs
- Dans les zones A et N il convient de préciser que l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'avis conforme de la commission compétente et sous réserve que le projet ne vienne pas compromettre l'**activité agricole ou la qualité paysagère** du site
- Rappeler que le **changement de destination** ne peut s'effectuer que dans le volume existant, et que seule l'extension limitée est autorisée
- Préciser que le dépassement de surface de plancher au-delà de 300 m<sup>2</sup> entre dans le champ des **unités touristiques nouvelles**.

*Réponse du maître d'ouvrage: la commune donnera suite à la plupart de ces observations, elle souligne la difficulté voire l'impossibilité d'imposer du logement social au niveau du règlement d'urbanisme.*

### 4.2.3 SCOT Tarentaise

Cet avis, dont il est précisé qu'il est favorable, formulé le 29 avril par l'assemblée du pays Tarentaise Vanoise comporte les points suivants :

- Pour une meilleure compréhension des **besoins en logements permanents** sur le secteur du Solliet, il serait intéressant de mettre à jour le tableau présenté dans le rapport de présentation initial du PLU, qui liste des potentiels de logements permanents par secteur sur 15 ans. Cela permettra de mettre à jour le réalisé et d'identifier la captation des potentiels par la résidence secondaire, et le restant disponible
- Les **tensions entre habitat permanent et secondaire** étant fortes, il convient de veiller à cette destination « logement principal » dans les relations entre la commune et le futur opérateur de la zone du Solliet
- Le secteur 1AUc **Bertrand Coffat étant devenu inconstructible**, propose de modifier le périmètre de l'OAP en n'intégrant que le secteur ouest constructible et en modifiant le zonage de la partie est en zone agricole
- Concernant les **changements d'usage en zone A et N**, une analyse plus fine des secteurs concernés pourrait être réalisée pour éventuellement limiter le changement d'usage
- Suite à la **définition modifiée des hébergements hôteliers**, qui réintègrent les résidences de tourisme ou résidences touristiques avec service, il faut s'assurer que cela n'impacte pas la zone UH réservée aux hôtels

*Réponse du maître d'ouvrage: la commune ne souhaite pas modifier le périmètre du secteur Bertrand Coffat, elle relève que la cour d'appel de Lyon n'exige pas le reclassement en zone A ou N.*

### 4.2.4 Conseil Départemental (avis non daté)

avis favorable sans observation

### 4.2.5 Chambre de Commerce et d'Industrie (avis du 15/03/2022)

conditionne son avis positif au respect d'une réserve :

- La proposition de rendre obligatoire la **création d'un lit minimum** pour chaque **commerce** nouvellement créé, semble disproportionnée et envoie un très mauvais signal à de potentiels investisseurs et porteurs de projets. Cette mesure n'est pas soutenable financièrement pour les commerçants, elle **doit être retirée** du projet de modification du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage: la commune répond que ce sujet a déjà été amplement réfléchi, et qu'il est prévu (c'est l'article 2.1.3 des règlements de zones urbaines) la possibilité de démontrer que l'activité ne nécessite pas de travailleurs saisonniers et à ce titre ne génère pas de besoin de logements dédiés.

**Commentaire du CE:** ceci me semble pouvoir répondre à la préoccupation de la chambre de commerce. Par contre je suis préoccupé par le fait que cette dernière soulève que le PLU fait référence à des articles périmés (R123-9 abrogé par décret du 28 décembre 2015) du code de l'urbanisme réglementant la destination des constructions. Il me semble regrettable que la présente modification du PLU n'ait pas prévu une mise à jour des références réglementaires (R151-2 et R151-27 applicable depuis le 1 janvier 2016).

#### 4.2.6 Institut National de l'Origine et de la Qualité (avis du 16/05/2022)

Ne s'oppose pas à la modification du PLU dans la mesure où l'incidence du projet sur les signes d'identification de la qualité et de l'origine concernés est très limitée.

- Invite la commune à veiller à l'**encadrement de l'urbanisation** afin d'économiser le foncier agricole en AOP Beaufort

#### 4.2.7 chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc (avis du 9/05/2022)

Avis favorable le 9 mai 2022 sous réserve du dépastillage du bâtiment au lieu-dit sous le Planet et de la prise en compte des demandes suivantes :

- en zone U, préciser que la possibilité de **stationnement au voisinage** immédiat doit se cantonner dans les limites de cette zone, pour ne pas déborder sur l'espace agricole
- Les aménagements indicé « s » en zone A doivent être menés en **concertation avec les acteurs de la profession agricole**
- Préciser que les **changements de destination en zone A** ne pourront être autorisés qu'après avis de la CDPENAF
- Le pastillage pour **changement de destination au lieu-dit « sous le Planet »** doit être supprimé car il fait peser un risque pour l'activité agricole de l'exploitant en raison de son exploitation présente à 16 m.

Réponse du maître d'ouvrage:

la commune pense que le bâtiment concerné appartient à l'exploitant, sous réserve de vérification avec le commissaire enquêteur et la chambre d'agriculture. Elle envisage un retrait si le changement de destination met l'exploitation en danger.

**Commentaire du CE:**

**J'encourage la commune à approfondir ce sujet et modifier éventuellement le document avant son approbation. Par contre, ce n'est pas mon rôle d'enquêter sur ce point, d'autant que la personne concernée ne s'est pas manifestée pendant la durée de l'enquête publique.**

Dans son mémoire en réponse à mon PV de synthèse, la commune a apporté la précision suivante : « l'exploitation parcelle 756 (zone de stockage agricole) et les bâtiments en aval appartiennent à la même famille d'exploitants agricoles. Il faut donc permettre le changement de destination pour que les exploitants agricoles vivent au plus proche de leur exploitation. Il n'est donc pas envisagé de modification ».

#### **4.2.8 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Savoie (avis du 14/12/2020)**

Cet avis de la CDPNAF est donné au titre de la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) permettant sous certaines conditions de construire dans des zones naturelles en discontinuité de l'urbanisation.

Trois sujets ont été soumis pour avis :

- Création d'un STECAL plein pour permettre l'extension du restaurant attitude de la Traversette situé sur le domaine skiable
- Modification d'un STECAL existant pour faciliter l'implantation d'une exploitation agricole
- Modification des règlements des zones Ne et Ng, STECAL existants

Ces trois sujets ont fait l'objet chacun d'un avis favorable à l'unanimité.

#### **4.2.9 chambre des métiers et de l'artisanat de la Savoie (avis du 31/3/2022)**

Précise par lettre du 31 mars 2022 qu'il n'y a pas d'observation particulière

#### **4.2.10 note de réponse avant enquête publique à l'avis de la MRAE, de la CDPENAF et des PPA**

Cette note de réponse reprend chaque observation en la commentant. Elle précise la plupart du temps, en fournissant les arguments adéquats, qu'aucune modification du document n'est envisagée.

#### **Les communes voisines,**

Les communes limitrophes n'ont pas été destinataires du dossier pour avis.  
Je n'ai pas connaissance d'avis formulé par une commune voisine.

## 4.3 Observations formulées par le public

Au cours de l'enquête, j'ai reçu 14 visites lors de mes permanences (cf copie du registre, **PJ-4**), et 17 courriers ou courriels m'ont été adressés (**PJ-5**). Le nombre total des interventions est donc de 31.

Chacune de ces interventions a donné lieu à plusieurs observations. Lors du relevé exhaustif que j'ai effectué à l'occasion de l'établissement du procès-verbal des observations du public, j'ai ainsi dénombré 83 observations, dont certaines sont identiques ou se complètent.

46 observations concernent le secteur 1AUb et 1AUc Bertrand Coffat,

18 la zone UG du Gollet,

4 la zone 1AUf des Solliets.

10 observations ont un caractère général, 4 sont hors sujet, et 1 concerne un point particulier, l'immeuble des Gentanies.

La mobilisation du public s'est donc focalisée sur les trois secteurs Coffat, Gollet et Solliet.

Dans son mémoire en réponse qui m'a été transmis par mail le 5 août, la commune répond point par point à chacune de ces observations. En général, des explications sont apportées qui répondent au questionnement du public.

### 4.3.1 Secteur Bertrand Coffat :

la commune prévoit de modifier l'OAP sur les zones 1AUb et 1AUc pour tenir compte de la décision de justice annulant le PLU sur ce secteur au motif que la zone de fonctionnalité de la zone humide n'est pas suffisamment prise en compte.

Elle a décidé de maintenir le zonage mais en prévoyant dans l'OAP que le secteur n'est pas constructible.

Une partie du public souhaite que soit concrétisée cette inconstructibilité, certains demandant de supprimer le zonage 1AUc. Les arguments présentés sont la protection de la zone humide, la conservation d'un chemin de promenade, la protection du paysage, le développement incessant de la station, des inquiétudes quant à la perte de vue et la dévalorisation de leur construction voisine.

Une autre partie du public, qui sont les propriétaires devant bénéficier de l'aménagement de la zone, estiment qu'il devrait être possible, sous conditions, de conserver une certaine constructibilité de la zone.

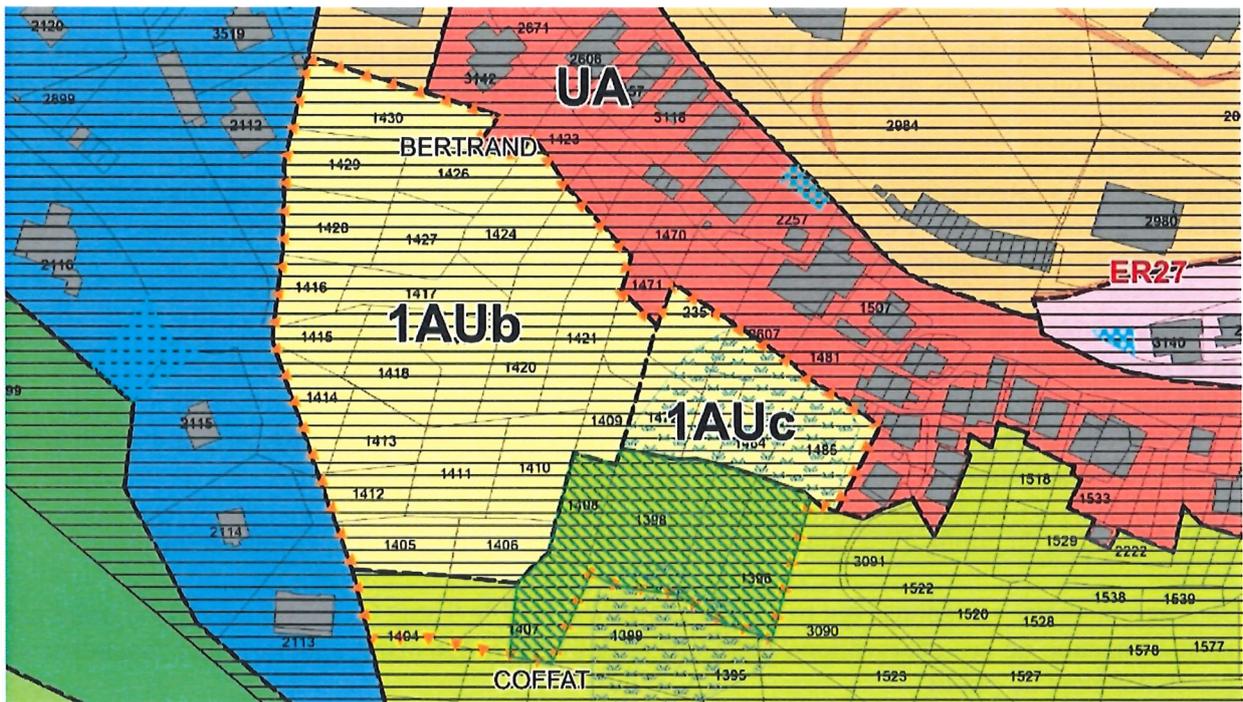
#### Expertise EPODE

Durant l'enquête, les consorts Arpin m'ont remis un document du bureau d'études EPODE intitulé « expertise zone humide, aménagement d'un lotissement zone Bertrand Coffat », daté d'octobre 2020.

La conclusion de ce document de 20 pages précise que « l'expertise menée par EPODE sur les secteurs d'études démontre donc l'absence de zone humide au sens réglementaire du code de l'environnement sur la future zone d'implantation du projet de lotissement. Deux zones humides se trouvent cependant à proximité immédiate en aval du périmètre de projet et devront faire l'objet d'une forte vigilance durant les travaux ».

Concernant la zone de fonctionnalité, ce rapport précise que l'alimentation, souterraine, ne devrait pas être impactée par le projet

**Extrait du document graphique, secteur Bertrand Coffat**



**OAP prévue, secteur Bertrand Coffat**



Extrait d'une analyse de la Direction Départementale des Territoires (SEEF), à ma demande, le 12/07/2022

*Cadre réglementaire général relatif aux zones humides :*

*Le code de l'environnement précise dans son article L211-1--1 que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général.*

*Les zones humides sont également clairement définies dans ce même code à l'article L211-1- I-1° : [...] on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*

*Vous noterez une légère différence entre la définition ci-dessus et celle présente dans le rapport EPODE après les termes "permanente ou temporaire". Sans entrée dans les détails, cette légère différence souligne simplement qu'il suffit d'un des 2 critères pour attester la présence d'un zone humide : critère pédologique ou critère végétation. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. (cf. R211-108)*

*L'arrêté du 24 juin 2008 modifié précise les types de sols, de végétation et d'espèces floristiques retenus comme correspondant à la présence de zones humides.*

*Les installations, ouvrages, travaux et activités ayant un impact sur les zones humides (L214-1et suivants) font l'objet d'une déclaration (impact compris entre 1000 m<sup>2</sup> et 10 000m<sup>2</sup>) ou d'une autorisation ( impact > 10 000 m<sup>2</sup>). On entend par impact, l'impact direct (par exemple drainage de la zone) ou indirect (rupture de l'alimentation en eau de la zone conduisant à sa disparition).*

*En cas d'impact avéré, une fois la séquence d'évitement et de réduction, des compensations sont attendues à la fois en terme de surface et de fonctions. Les modalités de compensation sont fixées dans le SDAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) et dans le code de l'environnement (L163-1). La compensation n'est pas toujours possible comme l'indique la dernière phrase du premier aliéna de même article.*

*Inventaire départemental des zones humides de Savoie*

*En parallèle de ces définitions, un inventaire départemental a été lancé au début des années 2000 par le biais de financement de l'agence de l'eau Rhône - Méditerranée Corse. Cet inventaire a été réalisé sur la base de photo aérienne et confirmé par des visites de terrain. Il a été coordonné par le conservatoire d'espaces naturels . Il ne constitue pas un inventaire exhaustif tant en terme de localisation que de délimitation. Il sert d'outil d'alerte à destination des porteurs de projet à qui il appartient de vérifier les délimitations.*

*Étude Epode Octobre 2000*

*Suivant les éléments transmis dans le rapport EPODE, la délimitation de la zone humide semble conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.*

*Le secteur d'étude correspond au périmètre du projet de classement porté au PLU (Secteur "Bertrand Coffat"). Il n'est pas inclus dans la zone identifié à l'inventaire départemental de zones humides de Savoie. Comme indiqué ci-dessus, l'inventaire départemental n'est pas exhaustif et les limites portées sur les cartes doivent être précisées lors de la mise en œuvre de projets, plan ou programme.*

*L'étude de délimitation présentée par Epode confirme donc bien de l'absence de zones humides sur le secteur de projet et précise également la limite supérieur de la zone humide identifiée à l'inventaire.*

*Cependant, comme évoqué plus haut, cette étude ne concerne que la partie délimitation et ne présente pas d'éléments quant au fonctionnement de la zone humide. Les conclusions présentées (p20) indiquant que "[...]L'alimentation souterraine ne devrait pas être impactée*

par le projet.[...]" ne sont pas étayées dans le rapport. **Le recours a une étude hydrogéologique permettrait d'avoir une explication sur le fonctionnement et l'alimentation de cette zone humide.**

#### Synthèse

Suivant ces différents éléments, on peut retenir que **la zone humide n'est pas impactée directement par le projet. En revanche, son bassin d'alimentation (aussi appelé espace de fonctionnalité) pourrait être impacté** et pourrait donc conduire à sa disparition. Au vue des résultats des sondages pédologiques effectués directement à l'amont, **l'alimentation est probablement souterraine à des niveaux inférieurs aux limites de sondage (inférieur à 50 ou 60 cm)**. Vous trouverez en pièce jointe une cartographie de la zone humide et de son espace de fonctionnalité. La cour d'appel de Lyon s'est basée sur ces éléments pour rendre son jugement N° 18LY02401 du 10 décembre 2019.

Concernant l'aménagement du secteur, il m'a été dit que le projet est prévu depuis de nombreuses années, environ 20 ans, qu'un certificat d'urbanisme a été produit par la commune récemment, après le jugement de la cour administrative d'appel, précisant le droit du sol au vu du PLU sans tenir compte de son annulation partielle, que des sommes importantes ont été déboursées pour faire évoluer le projet (de l'ordre de 40 000 €).

Une association foncière urbaine a été mise en place pour fédérer l'action des différents propriétaires en vue de la réalisation du projet.

Concernant les zones humides j'ai pu faire un certain nombre de constatations :

- une zone humide m'a été signalée et j'ai pu en vérifier la présence au nord de la zone 1AUb, qui n'est pas répertoriée, et dont l'exutoire présente un écoulement pérenne sous forme d'un petit ruisseau traversant la zone 1AUb
- sur les parcelles 1396 1398 entre la zone humide et son espace de fonctionnalité existe une discontinuité qui me semble inexplicable car la zone de fonctionnalité devrait logiquement être contiguë à la zone humide.

Dans son mémoire en réponse aux observations du public, la commune précise :

*Le jugement a été pris en compte par une prescription réglementaire et dans l'OAP dédiée, en se basant sur les espaces fonctionnels des zones humides, définis en 2018 par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie.*

*Ces outils rendent ce périmètre totalement inconstructible et donc permettent d'assurer sa préservation.*

*Cependant, au regard de l'enquête publique réalisée, et des différents avis fournis, le périmètre protégé et sa définition sont souvent remis en cause.*

*De ce fait, la municipalité estime qu'une étude hydrogéologique complémentaire pourrait être réalisée (ou toute autre étude nécessaire à la définition de la zone de fonctionnalité), afin de clarifier de manière définitive et totalement objective l'emprise précise de cette zone de fonctionnalité.*

*C'est sur la base d'une telle étude que l'approbation de la modification n°2 du PLU sur ce point précis pourra être réalisée (ce qui pourra éventuellement être l'objet d'une délibération d'approbation spécifique, détachée des autres points).*

*Cette volonté ne remet pas en cause l'obligation de prise en compte du jugement, et donc de protection de la zone de fonctionnalité de la zone humide.*

### **Commentaire du CE:**

**Le devenir du secteur Bertrand Coffat est donc un enjeu fort de la modification du PLU, pour ce qui concerne l'urbanisation de la station et la mise à disposition de logements d'une part, et pour ce qui concerne le projet mené par un certain nombre de propriétaires depuis de nombreuses années, d'autre part.**

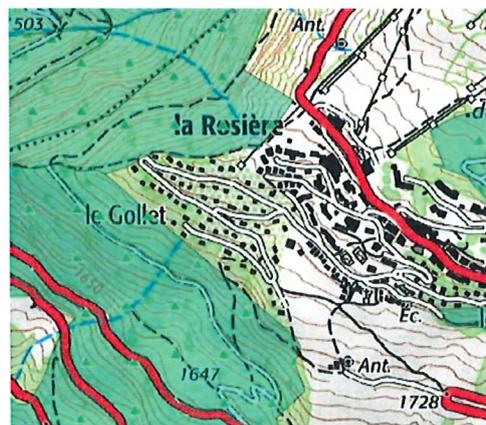
**Au vu de ce qui précède, il me semble nécessaire qu'une étude hydrogéologique en profondeur soit menée pour évaluer les modalités d'alimentation de la zone humide située en aval de la zone et son éventuelle vulnérabilité. Si une telle étude concluait qu'il n'y a pas lieu de définir une zone de fonctionnalité, ce serait un élément nouveau qui pourrait permettre, sous réserve d'étude juridique, d'assurer la constructibilité de la zone 1AUc sans remettre en cause le jugement de la cour d'appel qui aurait été rendu au vu de documents d'appréciation ayant évolué entre-temps.**

**Il m'apparaît manifeste à ce stade que la délimitation réelle et concrète des zones humides et des zones de fonctionnalités devraient être approfondies compte tenu des enjeux forts sur ce secteur.**

### **4.3.2 Secteur du Gollet**

le secteur du Gollet présente un caractère remarquable : de vastes chalets sont disséminés au cœur d'une forêt conférant au site un caractère montagnard unique. Suite aux diverses observations du public concernant les modifications réglementaires prévues j'ai interrogé les services de l'État pour connaître le degré de protection du boisement. La DDT (SEEF/FCMN) m'a apporté par mail le 19 juillet les éléments suivants :

- sur la PJ "forêt soumise", la partie figurée en vert correspond à la forêt relevant du régime forestier : sur ce secteur, il n'est pas envisageable de déclasser le secteur pour le rendre constructible ;
- sur la PJ "classement du sol", la partie figurée en bleu-vert correspond à de la forêt - massif boisé > 4 ha ; pour toute construction dans cette zone, une demande d'autorisation de défrichement sera nécessaire ; en cas de dépôt d'une demande d'autorisation de défrichement, il serait difficile pour l'administration de refuser l'autorisation de défrichement car les motifs de refus prévus par le code forestier sont très limités (pour refuser, il faudrait prouver que la conservation du massif boisé joue un rôle INDISPENSABLE pour le maintien des équilibre biologique ou de lutte contre les risques naturels)
- sur la PJ "classement du sol", la partie figurée en rouge n'est pas considérée comme de la forêt ; dans ce secteur, une intensification de l'urbanisation est envisageable et sans nécessité d'une autorisation de défrichement



Dans son mémoire en réponse aux observations du public, la commune précise :

*Le terme de « densification » utilisé a été interprété comme un changement fondamental de la structure du quartier, ce qui n'est pas l'objectif visé.*

*En effet, aujourd'hui une densification est tout à fait possible puisqu'il suffit de détacher une nouvelle unité foncière depuis une unité foncière existante pour pouvoir reconstruire 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (quelle que soit la taille du terrain d'ailleurs, ce qui peut amener à une densité extrêmement importante).*

*P1.5. La densification prévue, conforme aux objectifs du Grenelle environnement, n'a aucun sens sur un territoire de montagne, elle n'a pas lieu d'être sur le secteur du Gollet.*

*La municipalité souhaite simplement mettre en place une règle qui n'oblige pas à réaliser systématiquement ce découpage et rende plus efficace l'urbanisation du quartier.*

**Commentaire du CE:**

**je constate donc qu'aucune protection particulière de la forêt n'a été imposée par les documents supra communaux. Je regrette cependant que la commune n'ait pas envisagé une protection plus forte, du type « espace boisé classé » sur certaines zones, ou a minima prévu un relevé exhaustif des arbres importants méritant d'être préservés. La règle qui consiste à imposer la plantation d'un arbre pour remplacer un sujet supprimé est un alibi tout à fait illusoire : comment remplacer des sujets matures d'une quarantaine de mètres de hauteur par des arbres de pépinière sans bouleverser le caractère des lieux ?**

### **4.3.3 Secteur du Solliet**

la commune a prévu l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Solliet, en diminuant ses capacités au profit de la zone agricole. Cette décision est prise compte tenu des difficultés pour trouver immédiatement d'autres secteurs constructibles et du fait que la desserte par les réseaux est maintenant assurée. Quelques observations du public s'étonnent que la hauteur permise soit supérieure à celle d'autres secteurs, et que la route communale d'accès présente des problèmes de sécurité. Compte tenu de la typologie des bâtiments du hameau je n'ai pas trouvé la hauteur excessive, et le surcroît de circulation sur la route communale ne devrait pas poser de problème majeur, ceci étant d'ailleurs la responsabilité du maire.

### **4.3.4 Autres observations du public :**

Les observations d'ordre général portent essentiellement sur la croissance exponentielle de la station, des problèmes de circulation, stationnement, de déneigement la destruction de chemin piéton, la perte du caractère familial et de la taille humaine, le manque de responsabilité écologique. Dans son mémoire en réponse la commune avance ses arguments.

Je constate que la plupart des sujets abordés relèvent de choix politiques des élus en place.

## 5. Conclusion du rapport

Ce rapport sert de base à l'élaboration de mon avis et de mes conclusions motivées, qui font l'objet d'un document séparé.

Le 15 août 2022, je remets à la commune de Montvalezan mon rapport, mes conclusions motivées et avis, le registre d'enquête et les pièces annexes listées ci-dessous.

Je transmets également un fichier informatique sous format PDF non modifiable permettant la mise en ligne de ces documents.

Parallèlement, j'adresse ce rapport, mes conclusions motivées et avis, à Monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble.

Fait le 15 août 2022

le commissaire enquêteur

Gérard HOVELAQUE



## **Liste des annexes et pièces jointes**

### **Annexes**

Annexe 1 - procès verbal de synthèse

Annexe 2 - réponse du maître d'ouvrage

### **Pièces jointes :**

PJ-1 - Arrêté du Maire de mise à l'enquête

PJ-2 - Justificatifs relatifs à la publicité légale

PJ-3 - Attestations d'affichage

PJ-4 - Copie du Registre d'Enquete

PJ-5 - Copie des observations du public

# ANNEXE 1

## Commune de Montvalezan

( SAVOIE )

### MODIFICATION No2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 13 juin au 15 juillet 2022

**PROCES-VERBAL des observations du public**

Décision TA : E22000071/38 du 11/05/22

Arrêté du Maire 2022-175 du 19/05/22

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

## 1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur rencontre le maître d'ouvrage dans les 8 jours de la fin de l'enquête, pour lui communiquer les observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse, objet du présent document.

Cette rencontre a lieu le 21 juillet 2022.

Conformément aux dispositions de ce même article, **le maître ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le vendredi 5 août.**

## 2. Informations sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et conformément à la réglementation, pendant une durée de 33 jours du 13 juin au 15 juillet 2022, avec l'organisation de 4 permanences, la mise à disposition du dossier et du registre à la mairie de la Commune de Montvalezan au chef-lieu, un dossier sous forme numérique à l'adresse internet de la Commune, et une adresse courriel identifiée.

## 3. Observations du public

Statistiques du registre papier mis à disposition en mairie :

- **Nombre de visites recensées : 14**
- **Nombre de courriers reçus : 17**
- **Nombre total des interventions : 31**

j'ai effectué un relevé aussi exhaustif et synthétique que possible de toutes les observations orales et écrites que j'ai pu recueillir lors de la période de mise à l'enquête publique. *faciliter le référencement, j'ai noté Pxx chaque observation du Public, et CExx chaque observation du commissaire enquêteur.*

Dans le cadre de la présentation de ce procès-verbal, je souhaite recueillir les commentaires et les précisions du maître d'ouvrage qui dispose d'un délai de 15 jours pour établir un mémoire en réponse.

Les interventions du public sont les suivantes :

**Madame VOLK Josiane** (permanence du 13/6, lettre du 27 juin, **Obs1**)  
zone UG du Gollet, habite un secteur résidentiel avec de grandes parcelles dans lequel la division des lots est interdite par son règlement.

**P1.1** le règlement du PLU ne tient pas compte du cahier des charges du lotissement qui serait toujours en vigueur. Le cahier des charges du lotissement est un document imprescriptible que le PLU ne peut modifier, quelle que soit son ancienneté ;

*Question du CE: la commune a-t-elle une réponse juridique sur ce point : le cahier des charges du lotissement est-il toujours valide ? Le règlement du PLU doit-il en tenir compte ?*

**P1.2** Un permis de construire a été délivré pour la construction d'un nouveau chalet qui ne respecte pas les règles initiales ;

**P1.3** l'urbanisation et le bétonnage accroissent les problèmes de ruissellement. Le busage du Nant a été réalisé au mépris de l'environnement ;

**P1.4** la densification va accroître les problèmes de stationnement, de circulation de la navette, et des engins de déneigement ;

**P1.5** La densification prévue, conforme aux objectifs du Grenelle environnement, n'a aucun sens sur un territoire de montagne, elle n'a pas lieu d'être sur le secteur du Gollet ;

**P1.6** L'urbanisation zone Bertrand Coffat, qui devait permettre aux jeunes de s'implanter au village, sera finalement utilisée pour des meublés dédiés aux locations.

**Monsieur RIEGER Michel** (permanence du 13/6, **Obs2**)  
zone 1AUc Bertrand Coffat

**P2.1** rappelle que la zone de fonctionnalité de la zone humide doit être préservée de toute atteinte et que l'interdiction d'y construire a été confirmée par un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Lyon.

**P2.2** Demande pourquoi la réalisation récente de deux tranchées de drainage dans la zone humide.

**Madame SAVIGNAT Olga** (permanence du 22/6)  
zone Bertrand Coffat

**P3.1** Souhaite l'urbanisation du secteur qui est prévue depuis plus de 20 ans et pour laquelle une association foncière urbaine est en cours de création. Découvre le jugement de Lyon.

**Madame MEGRAT Sophie** (permanence du 22/6)  
parcelle 1565 zone UA station

**P4.1** s'inquiète d'un permis de construire accordé en zone UA sur la parcelle voisine 1493 où se trouve une source non répertoriée qui alimente des zones humides en contrebas. Pourquoi cette source n'apparaît pas sur le PLU ?

**MMme. LACHENY Pascal et Patricia** (permanence du 22/6)  
zone UG Le Gollet (parcelle 2102)

**P5.1** le PLU ne tient pas compte de l'ancien lotissement datant de 1970 avec un règlement très précis le protégeant contre la densification ;

**P5.2** Au Gollet, s'étonne de la distinction entre les constructions pour les locaux et pour les étrangers. Problème d'hébergement pour les locaux ;

**P5.3** Sur la Station, problèmes de circulation, de stationnement, de déneigement ;

**P5.4** Il y a destruction de chemins piétons et donc danger de cohabitation avec les voitures.

**MM. ARPIN Jean-Luc et Dorian** (permanence du 22/6)  
zone 1AUc Bertrand Coffat

**P6.1** la hauteur autorisée en 2AU est élevée par rapport à celle des zones UA et autres 1AU.  
Pourquoi cette différence de traitement qui n'est pas équitable ?

**P6.2** S'opposent à l'inconstructibilité de la zone Bertrand Coffat où ils possèdent des lots devant être construits dans le cadre d'un projet global

**P6.3** présentent une étude du Cabinet EPODE, qu'ils ont mandaté, démontrant qu'il n'y a pas de zone humide ni de zone de fonctionnalité sur ce secteur.

**P6.4** en 1AUes la parcelle est grandement boisée et serait concernée par un corridor écologique

**MM. ARPIN Jean-Luc, Dorian, Jacky, Raphael, Annick,** (lettre au CE du 6/7/22 remise en permanence par les deux premiers le 7/7/22, **Obs4**)

**P6.5** La cour d'appel de Lyon a cassé le PLU sur l'absence de mesures suffisantes de protection de la zone de fonctionnalité de la zone humide en contrebas. Le jugement n'impose pas l'interdiction de construire ;

**P6.6** L'expertise du cabinet EPODE démontre qu'aucune zone humide n'existe sur la future zone d'implantation du lotissement ;

**P6.7** D'après l'étude EPODE un recul de 5 m serait suffisant, alors que la zone de fonctionnalité comporte un recul de 37 m par rapport à la zone humide ;

**P6.8** Comment se fait-il que les élus déclassent la zone 1AUc sans traces d'humidité ?

**P6.9** Comment se fait-il que les hachures rouges fassent partie également de la zone 1AUB en aval de la zone humide (plan de l'OAP)

**P6.10** Le code de l'urbanisme ne spécifie pas de distance pour le recul et le bon fonctionnement de la zone humide

*Question du CE : j'ai pris connaissance de l'étude EPODE et je me suis rendu sur place pour examiner le terrain. Je demande un certain nombre de précisions au maître d'ouvrage :*

*CE1- la zone 1AUc comporte une trame de zone de fonctionnalité de zone humide, en aval les parcelles 1395 1399 et 1400 comportent une trame zone humide. Entre les deux, les parcelles 1396 et 1398 ne sont pas tramées, comment expliquer cette discontinuité ?*

*CE2- La partie nord est de la zone 1AUB comporte effectivement une zone humide qui concerne 1420, 1421 et peut-être 1424. Pourquoi cette zone humide n'est pas répertoriée et reportée sur le document graphique ? Elle devrait logiquement comporter une zone de fonctionnalité dans sa partie amont qui entraînerait l'inconstructibilité de certaines parcelles à l'amont en zone UA*

*CE3- Cette zone humide non répertoriée possède un exutoire sous forme d'un ruisseau en limite des parcelles 1409 et 1421 d'une part, et à la limite entre 1408 et les parcelles 1406 1410 d'autre part. Ce ruisseau n'est pas répertorié ni reporté sur le document graphique, pourquoi ?*

*CE4- Ne devrait-il pas être protégé avec éventuellement des distances d'inconstructibilité de part et d'autre ?*

*CE5- les zonages de zones humides et de zones de fonctionnalités sont établis sur la base de présomptions (campagnes aériennes avec validation visuelle sur le terrain). Compte tenu des enjeux liés à l'urbanisation de la zone Bertrand Coffat, la commune envisage-t-elle une étude plus précise comportant notamment des investigations hydrogéologiques en profondeur pour comprendre l'alimentation de la zone humide ?*

*CE6- Compte tenu du jugement de la cour administrative d'appel de Lyon estimant que le périmètre de fonctionnalité n'était pas suffisamment protégé, la commune a pris le parti d'en interdire totalement la constructibilité. A-t-il été envisagé un moyen terme qui aurait été de renforcer les protections en maintenant la constructibilité ?*

*CE7- sur le document référencé ci-dessus figure effectivement un tramage « secteur dédié à la préservation de la zone humide ». Ce tramage ne figure cependant pas sur le document graphique 4.2 plan de zonage station. Qu'en est-il réellement ?*

*CE8- Je relève que le document en question, illustrant l'OAP, a été établi par le bureau EPODE en 2015. Or le même bureau d'études EPODE confirme aux consorts ARPIN qu'il n'y a pas de zones humides dans le secteur. Je souhaite des explications sur cette contradiction.*

**MMme. SAMSON Frank et Florence** (courrier du 12/6, Obs3)  
zones 1AU Bertrand Coffat

**P7.1** demandent que le PLU soit corrigé afin que les limites de la zone 1AU correspondent aux terrains effectivement constructibles, les intervenants sont opposés à l'agrégation de terrains de valeurs différentes.

**Mme GAIDE Aline** (permanence du 7/7)  
zone 1AUc Bertrand Coffat

**P8.1** Propriétaire de la parcelle 1485 à l'extrémité est de la zone, qui était à l'origine en zone UA et avait été incorporée dans le PLU dans la zone 1AUc. Elle demande que sa parcelle soit remise en UA.

**P8.2** Regrette que la préférence soit donnée aux résidences de tourisme plutôt qu'aux hôtels (règle UH).

**Mme FRESNOIS Anne-Marie** (permanence du 7/7, lettre du 13/7, Obs16))

Me remet deux courriers émanant d'elle-même et de son mari adressés à l'occasion de la concertation préalable. Elle expose ses remarques qui feront l'objet du courrier du 13 juillet analysé plus loin

**Mme HAMMON** (par téléphone ne pouvant se déplacer, permanence du 7/7)

**P10.1** zone 1AUf du Solliet : l'urbanisation va accroître la circulation et les problèmes sur la route desservant le hameau (routes de Chesal et du Solliet) qui est déjà problématique, elle est sinueuse et étroite, il est difficile de se croiser, cet hiver elle n'a pas été déneigée tous les jours.

**P10.2** S'étonne du hachurage « protection de zone humide » en aval de 1AUb Bertrand Coffat (cf p10 OAP dossier 3.1)

**M. RAFFY Fabien** (lettre du 10/6(?) reçue le 11/7, **Obs5**)

président du syndic des copropriétaires le Rochefleur, émet des remarques concernant la densification au Gollet et donne un avis défavorable aux modifications :

**P11.1** La station perd son caractère familial et sa taille humaine, le bétonnage massif et anarchique défigure le paysage ;

**P11.2** Le domaine skiable n'est plus en adéquation avec le nombre de skieurs potentiels ;

**P11.3** le ruisseau qui traversait sa propriété a été busé, la gestion de l'eau n'a pas été prise en compte lors du busage ;

**P11.4** dénonce la division d'une parcelle voisine sur laquelle a été construit un chalet hors norme, entraînant des nuisances et la perte de valeur des appartements.

**M. SAVIGNAT Jean-Michel** (observation déposée en mairie le 12/7, **Obs6**)

zones 1AU Bertrand Coffat

**P12.1** Soulève un problème de cohérence dans le règlement de la zone de fonctionnalité de la zone humide

**P12.2** Le jugement de la Cour d'Appel ne mentionne pas que la zone 1AUc mais les parcelles de la zone humide elles-mêmes. Le projet des propriétaires en tient compte

**P12.3** Les solutions pour réglementer la construction sur 1AUc en respectant la zone de fonctionnalité n'ont pas été suffisamment explorées.

**Anonyme** (dépôt en mairie le 13/7, **Obs7**) *NB : j'ai effacé des références nominatives*

**P13.1** La zone 2AU du Solliet n'est pas suffisamment desservie pour être urbanisée : manque d'eau potable, route d'accès étroite et dangereuse surtout l'hiver.

**M. VANDERNOTTE** (permanence du 15/7)

Président du Conseil Syndical des Gentianes, au sujet de Bertrand Coffat :

**P14.1** L'urbanisation aura un impact supplémentaire suite aux constructions nombreuses et importantes de ces dernières années

**P14.2** Les règles prévues permettent de construire des bâtiments trop importants en limite de l'immeuble des Gentianes

**P14.3** Qu'est-il prévu en termes de plantation ?

**P14.4** Le lotissement présentera une pollution visuelle et de lumière

**MMme MATHERON Annie et Laurent** (permanence du 15/7)

Viennent prendre des informations.

**Mme BLANC Noelle et M. ARPIN Guy** (permanence du 15/7)

Propriétaire du bâtiment voisin à l'ouest, signale la présence de la source parcelle 1493 sur laquelle vient d'être accordé un permis (cf P4.1 MEGRAT)

**M. ARPIN Jacky** (permanence du 15/7)

**P15.1** Souhaite le maintien de la constructibilité en zone AUc, avec des règles permettant de préserver la zone de fonctionnalité de la zone humide. Annonce qu'il commande une étude hydrogéologique complémentaire.

**MM. ARPIN Jean-Luc et Dorian** (permanence du 15/7)

Viennent argumenter et évoquent une réunion du mardi précédent avec le conseil municipal.

**MM. GAIDET Eric** (lettre du 15/7, **Obs8**)

**P16.1** Leur terrain parcelle 723 et 722 au Châtelard était constructible dans l'ancien POS et est desservi en voirie et réseaux. Ils ne comprennent pas qu'il soit inconstructible alors que de nombreux villages s'agrandissent dans la commune

**MMme ASTIC David** (mail du 15/7, **Obs9**)

**P17.1** Sont défavorables à la densification du Gollet, qui constitue un patrimoine architectural montagnard unique et a su échapper à la surenchère immobilière.

**Mme MAITRE Colette** (mail du 13/7, **Obs10**)

**P18.1** en désaccord avec plusieurs sujets du PLU, estime prioritaire de protéger officiellement la zone naturelle forestière entre les Galopins et le Kandahar

**LES AMIS DU GOLLET** (mail du 13/7, **Obs11**)

**P19.1** Les règles de Coffat n'imposent pas d'emprise au sol, les mêmes règles d'implantation qu'au Gollet doivent s'appliquer ;

**P19.2** Le secteur Coffat ne doit pas accueillir de location touristique, il doit être affecté en intégralité aux résidences principales ;

**P19.3** Demandent que les zones humides et de fonctionnalités soient classées N avec interdiction de construire ;

**P19.4** Demandent de préciser la densité, le calcul dans l'OAP semble erroné ;

**P19.5** Il est nécessaire de prévoir une fosse à neige pour le futur lotissement ;

**P19.6** Proposent une règle d'implantation au Gollet sur le principe H/2 avec 4m minimum entre les bâtiments et par rapport aux limites

**P19.7** signalent des contradictions en ce qui concerne les règles de hauteur et demandent qu'il soit fait référence à la mesure par rapport au terrain naturel de la façade aval.

**MMme ORMEZZANO Véronique et Yves** (mail du 13/7, **Obs12**)

**P20.1** Au Gollet les règles proposées ne semblent pas compatibles avec le respect d'habitat lâche et le caractère boisé des parcelles. Diverses propositions sont proposées pour mieux encadrer la densification ;

**P20.2** Il convient de préserver le caractère monofamilial du quartier du Gollet et de refuser tout hébergement touristique ;

**P20.3** L'urbanisation du secteur Coffat va priver les habitants et les visiteurs d'une promenade privilégiée en hiver comme en été ;

**P20.4** Les mêmes règles d'urbanisme qu'au Gollet devraient s'appliquer, émet des doutes sur la capacité de la commune à empêcher les locations touristiques

**MMme THERIOT Fabienne et Laurent** (mail du 14/7, **Obs13**)

**P21.1** Dénoncent la volonté de développer toujours plus la station au détriment des zones naturelles avec une augmentation exponentielle du nombre de lits et l'extension du domaine skiable ;

**P21.2** Sont opposés à l'artificialisation des sols et à la densification des constructions sur le Gollet et Coffat ;

**P21.3** Demandent que la commune repense de façon plus cohérente et écoresponsable son aménagement.

**Mme GAIDE Gisèle** (permanence du 15/7, note rédigée lors de la permanence, **Obs14**)

**P22.1** Au Châtelard les 3-4 nouveaux chalets en zone A à l'ouest ne sont pas inclus dans le zonage constructible UA alors qu'ils sont bâtis ;

**P22.2** La hauteur prévue au Solliet est trop importante, elle n'est pas cohérente avec celle des autres secteurs, il convient d'aménager une règle en fonction de la largeur du bâtiment ;

**P22.3** Entre Rosières et Eucherts, le chemin piétonnier dans la forêt devrait être inscrit en emplacement réservé ;

**P22.4** La forêt n'est plus du tout protégée, on y permet les remontées mécaniques, les pistes, les accueils touristiques.

**M. FRESNOIS Nathanael** (courrier du 12/7 **Obs15**)

**P23.1** Des zones humides en amont de Bertrand Coffat existent, qui n'ont pas été répertoriées. Si le PLU est validé, il permettra une artificialisation des sols dans cette zone ;

**P23.2** Demande pourquoi des tranchées sauvages ont été réalisées dans le but de drainer l'eau sur certaines parcelles ;

**P23.3** Les règles de la zone n'imposent pas suffisamment de retrait permettant de préserver l'environnement et la vue des bâtiments existants ;

**P23.4** Comment la collectivité pourra-t-elle faire respecter l'interdiction d'hébergement touristique ?

La location de meublés touristiques est-elle exclue ?

**P23.5** La hauteur des bâtiments fixée à 10,50 m sur ces terrains à faible déclivité créera des pertes de vue et d'ensoleillement ;

**P23.6** Le développement de cette zone renforcera les problèmes liés aux flux d'acheminement des skieurs ;

**P23.7** L'urbanisation de la zone va à l'encontre d'un projet de développement touristique durable ;

**P23.8** La rénovation du bâtiment des Gentianes ne doit pas conduire à une hauteur trop importante ;

**P23.9** Le règlement au Gollet autorisant la construction d'annexes et garages en limites séparatives conduira à une densification importante dans cette zone à préserver.

**M. FRESNOIS Anne-Marie** (courrier du 13/7 Obs16)

**P24.1** demande pourquoi la zone Bertrand Coffat est maintenant destinée aux résidences secondaires alors qu'elle avait été présentée initialement pour compléter l'offre de logements permanents ;

**P24.2** le règlement 1AUb interdit l'hébergement touristique, ce qui est en contradiction avec les résidences secondaires prévues ;

**P24.3** zone Bertrand Coffat (parcelle 1422 1423 1452 1457) la limite entre la zone UA et la zone 1AU est très humide, une source s'écoule, participant vraisemblablement à l'alimentation de la zone humide en contrebas. Elle s'inquiète du respect de la protection des zones humides ;

**P24.4** La densification du Gollet va accroître les problèmes de circulation, la navette est pleine, tout est saturé, il convient d'y réfléchir en amont ;

**P24.5** Au Gollet les arbres sont matures, il convient de les préserver en évitant la densification ;

*Question du CE:*

*CE8 Le quartier du Gollet est en dehors du périmètre de forêt soumise au régime forestier. Il n'en demeure pas moins que le boisement est important et pourrait mériter d'être protégé. Que prévoit la commune pour protéger ce boisement et éviter un abattage systématique en cas de densification des constructions, en particulier à l'occasion de subdivisions de lots ?*

*La règle UG13 semble suggérer que l'on peut couper autant d'arbres que nécessaire sous réserve de planter deux arbres par arbre coupé, or un arbre planté ne remplacera jamais un sujet qui a mis des décennies pour arriver à maturité.*

*CE9 : Un état des lieux du boisement avec repérage des arbres d'intérêt me semble impératif pour que cette règle ait une chance d'être respectée.*

**P24.6** Un permis de construire a été accordé parcelle 2111 (chalet Mamiray) avant que la densification soit rendue possible.

**M. FRESNOIS Philippe** (courrier du 14/7 Obs17)

au sujet de Bertrand Coffat :

**P25.1** la zone est ouverte aux résidences secondaires alors que ce n'était pas sa vocation d'origine ;

**P25.2** Des zones humides existent en amont de la zone 1AUb, qui ne sont pas répertoriées alors qu'elle devrait l'être et générer des distances d'inconstructibilité ;

**P25.3** Un ruisseau traverse la zone 1AUb, il convient d'appliquer les règles de distance de 10 m de l'article 7.3.6 du règlement du PLU ;

**P25.4** Les règles d'implantation 7.1 des constructions interpellent ;

**P25.5** L'urbanisation Coffat et Gollet n'est plus en phase avec les souhaits du public qui attend une réelle protection de l'environnement ;

Question du CE:

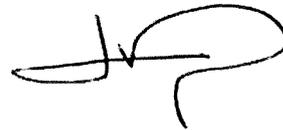
**CE9** Les OAP (Solliet, Coffat par exemple) se réfèrent à un schéma de gestion des eaux pluviales (art. 3.7). Quel est ce schéma, comment est-il incorporé au PLU, quelle est sa portée réglementaire ?

Fait le 19 juillet 2022

remis au maître d'ouvrage le 21/07/2022

Le Commissaire Enquêteur  
Gérard HOVELAQUE

signature et tampon



2022

ANNEXE 2

MONTVALEZAN (SAVOIE)

MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°2 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME

**[MEMOIRE DE REPONSE AU  
PV DE SYNTHESE DE  
MONSIEUR LE COMMISSAIRE  
ENQUETEUR]**

Observations telles que formulées dans le Procès-Verbal de synthèse du commissaire enquêteur	Réponses apportées par la commune
<p><b>Madame VOLK Josiane / Zone UG du Gollet</b></p> <p><b>P1.1.</b> Le règlement du PLU ne tient pas compte du cahier des charges du lotissement qui serait toujours en vigueur. Le cahier des charges du lotissement est un document imprescriptible que le PLU ne peut modifier, quelle que soit son ancienneté.</p>	<p>Il existe en effet une clause dans le règlement du lotissement du Gollet interdisant cette division et <b>probablement pas dans le cahier des charges</b>. L'article 442-9 du Code de l'Urbanisme prévoit une caducité des règles d'urbanisme du lotissement contenues dans le règlement approuvé et autorisé depuis plus de dix ans à condition que la commune soit couverte par un PLU. En conséquence, la commune étant dotée d'un PLU et le lotissement du Gollet ayant été autorisé par arrêté du 30 Juin 1966 (soit il y a plus de dix ans), son règlement est caduc aujourd'hui. Ces règles d'urbanisme du règlement de lotissement n'ont, a priori, pas fait l'objet d'une demande de maintien de la part des colotis.</p> <p>Enfin, le cahier des charges, si ce dernier est toujours applicable, est un <b>document de droit privé</b> que le PLU n'a pas à reprendre.</p>
<p><b>P1.2.</b> Un permis de construire a été délivré pour la construction d'un nouveau chalet qui ne respecte pas les règles initiales.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>Le service urbanisme se tient tout de même à disposition pour justifier que le permis de construire est bien conforme aux pièces opposables du PLU.</p>
<p><b>P1.3.</b> L'urbanisation et le bétonnage accroissent les problèmes de ruissellement. Le busage du Nant a été réalisé au mépris de l'environnement.</p>	<p>Les zones à urbaniser étaient déjà inscrites dans le PLU actuel. En lien avec cette thématique, la modification de droit commun n°2 permet seulement d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation. Or, la question du ruissellement a bien été traitée à travers l'OAP sectorielle et le règlement de la zone, qui prennent d'ailleurs mieux en compte cette thématique que le PLU actuel. Il est notamment prévu de limiter l'urbanisation au strict nécessaire (en ce sens, la superficie de la zone à urbaniser a été réduite, passant de 4000 m<sup>2</sup> à 2600 m<sup>2</sup>), de favoriser la non-</p>

	<p>imperméabilisation des espaces libres, de privilégier les matériaux drainants, le tout afin de limiter entre autres le ruissellement.</p> <p>A noter en outre que le Nant Cruet, dans la partie qui a été busée, n'est pas considéré comme un cours d'eau. <b>Ce point n'est de plus pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p>
<p><b>P1.4.</b> La densification prévue sur le secteur du Gollet va accroître les problèmes de stationnement, de circulation de la navette, et des engins de déneigement.</p>	<p>L'un des objectifs de la présente modification est de permettre une <b>certaine densification des chalets dans le secteur du Gollet</b> (zone UG du PLU).</p>
<p><b>P1.5.</b> La densification prévue, conforme aux objectifs du Grenelle environnement, n'a aucun sens sur un territoire de montagne, elle n'a pas lieu d'être sur le secteur du Gollet.</p>	<p>Pour cela, ont été retravaillés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La règle suivante du PLU actuel : « <i>la surface de plancher maximum autorisée par unité foncière est de 300 m<sup>2</sup></i> », qui s'apparente à une règle de coefficient d'occupation des sols (COS). Or, depuis la Loi ALUR, le COS a été abandonné au profit d'autres règles (emprise au sol, hauteur des bâtiments, implantation de constructions par rapport aux limites séparatives...);</li> <li>- Les règles de prospect (reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques).</li> <li>- Les règles concernant les coupes d'arbre.</li> </ul> <p>Le terme de « <b>densification</b> » utilisé a été interprété comme un changement fondamental de la structure du quartier, ce qui n'est pas l'objectif visé.</p> <p>En effet, aujourd'hui une densification est tout à fait possible puisqu'il suffit de <b>détacher une nouvelle unité foncière depuis une unité foncière existante pour pouvoir reconstruire 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> (quelle que soit la taille du terrain d'ailleurs, ce qui peut amener à une <u>densité extrêmement importante</u>).</p>

	<p>La municipalité souhaite simplement <b>mettre en place une règle qui n'oblige pas à réaliser systématiquement ce découpage et rende plus efficace l'urbanisation du quartier</b>. Les règles de CES, de limitation de l'emprise au sol et de recul sont totalement cohérents avec les typologies existantes et respectent donc les caractéristiques de ce territoire de montagne.</p> <p>En ce qui concerne les problèmes de stationnement et de circulation que la « densification » du secteur du Gollet pourrait engendrer, il est estimé que <b>les impacts sont nuls</b>. En effet, les règles modifiées vont en effet permettre la réalisation de nouvelles constructions, adaptées à la typologie du quartier, ce qui était déjà le cas à l'heure actuelle mais règlementé de manière moins adapté à la réalité territoriale. Les possibilités de densification restent en outre assez limitées sur ce secteur. Les nouvelles constructions n'impacteront pas de manière négative la circulation ou le stationnement, d'ailleurs mieux règlementé pour mieux répondre aux besoins de stationnement sur la commune.</p>
<p><b>P1.6.</b> L'urbanisation de la zone Bertrand Coffat, qui devrait permettre aux jeunes de s'implanter au village, sera finalement utilisée pour des meublés dédiés aux locations.</p>	<p>Aucun changement visant à modifier la destination des constructions de la zone Bertrand Coffat n'est prévu par la modification de droit commun n°2.</p> <p>Le seul objet est la prise en compte d'un jugement de la Cour d'Appel visant à la meilleure prise en compte de la zone de fonctionnalité des zones humides.</p> <p><b>La modification de droit commun n°2 n'a donc aucun impact ici sur la création de meublés de tourisme, par rapport à des résidences principales.</b></p>
<b>Monsieur RIEGER Michel / Zone 1AUC Bertrand Coffat</b>	
<p><b>P2.1.</b> Rappelle que la zone de fonctionnalité de la zone humide doit être préservée de toute atteinte et que</p>	<p>La modification de droit commun n°2 du PLU vise à <b>prendre en compte le jugement de la Cour d'Appel de Lyon</b>, qui impose de <b>préserver les zones de fonctionnalité de la zone humide</b> sur la zone Bertrand Coffat.</p>

<p>l'interdiction d'y construire a été confirmée par un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Lyon.</p>	<p>Ce jugement a été pris en compte par une prescription réglementaire et dans l'OAP dédiée, en se basant sur les espaces fonctionnels des zones humides, définis en 2018 par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie.</p> <p>Ces outils rendent ce périmètre totalement inconstructible et donc permettent d'assurer sa préservation.</p> <p>Cependant, au regard de l'enquête publique réalisée, et des différents avis fournis, le périmètre protégé et sa définition sont souvent remis en cause.</p> <p>De ce fait, la municipalité estime qu'une étude hydrogéologique complémentaire pourrait être réalisée (ou toute autre étude nécessaire à la définition de la zone de fonctionnalité), afin de clarifier de manière définitive et totalement objective l'emprise précise de cette zone de fonctionnalité.</p> <p>C'est sur la base d'une telle étude que l'approbation de la modification n°2 du PLU sur ce point précis pourra être réalisée (ce qui pourra éventuellement être l'objet d'une délibération d'approbation spécifique, détachée des autres points).</p> <p><b>Cette volonté ne remet pas en cause l'obligation de prise en compte du jugement, et donc de protection de la zone de fonctionnalité de la zone humide.</b></p>
<p><b>P2.2.</b> Demande pourquoi ont récemment été réalisées deux tranchées de drainage dans la zone humide.</p>	<p>La réalisation de cette tranchée, en aval de la zone de fonctionnalité de la zone humide et en partie dans la zone humide, a été réalisée <b>sans l'accord de la commune, qui la condamne fermement</b>. Elle souhaite que la zone soit remise en état. Une procédure est en cours par l'Office français de la biodiversité (OFB) et les services de l'Etat (DDT) qui ont pu constater sur place cette tranchée. La procédure est en cours.</p>

<b>Madame SAVIGNAT Olga / Zone 1AUc Bertrand Coffat</b>	
<b>P3.1.</b> Souhaite l'urbanisation du secteur qui est prévue depuis plus de 20 ans et pour laquelle une association foncière urbaine est en cours de création. Découvre le jugement de la Cour d'Appel de Lyon.	<b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1.).</b>
<b>Madame MEGRAT Sophie / Zone UA Station</b>	
<b>P4.1.</b> S'inquiète d'un permis de construire accordé en zone UA sur la parcelle voisine 1493 où se trouve une source non répertoriée qui alimente des zones humides en contrebas. Pourquoi cette source n'apparaît pas sur le PLU ?	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>A noter que le permis de construire a été accordé en conformité avec les pièces opposables du PLU. Celui-ci ne référence aucune zone humide sur la parcelle en question. Si tel était le cas, une étude réalisée par un spécialiste doit être transmise à la commune prouvant la présence de la zone humide.</p> <p>Quant à la source, elle est effectivement non référencée par le PLU mais rien n'indique que le permis de construire accordé la tarira.</p>
<b>Monsieur et Madame LACHENY Pascal et Patricia / Zone UG Le Gollet</b>	
<b>P5.1.</b> Le PLU ne tient pas compte de l'ancien lotissement datant de 1970 avec un règlement très précis le protégeant contre la densification.	<b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.1.).</b>
<b>P5.2.</b> Au Gollet, s'étonne de la distinction entre les constructions pour les locaux et pour les étrangers. Problème d'hébergement pour les locaux.	Le PLU ne fait aucune distinction entre les constructions « pour les locaux » et « pour les étrangers ». Le règlement du PLU permet de déterminer les règles / droits à construire sur chaque zone. En aucun cas, il ne permet de décider à qui sont destinées les constructions.
<b>P5.3.</b> Sur la Station, problèmes de circulation, de stationnement, de déneigement.	<p><b>Le PLU prévoit de nombreux emplacements réservés concernant ces problématiques.</b></p> <p>Pour renforcer ces démarches, à travers la modification de droit commun n°2, les élus ont souhaité traiter la problématique de stationnement à travers cette modification. Dans ce cadre, les règles de stationnement ont été revues sur l'ensemble du territoire. L'objectif des modifications vise à mieux répondre aux besoins réellement observés</p>

	<p><b>sur le territoire et de limiter les stationnements « sauvages » sur le domaine public.</b></p> <p>Par ailleurs, <b>en lien avec le déneigement</b>, la modification de droit commun n°2 permet de <b>clarifier les règles applicables aux fosses à neiges prévues par le règlement du PLU.</b></p>
<p><b>P5.4.</b> Il y a une destruction de chemins piétons et donc danger de cohabitation avec les voitures.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU</b> qui n'a aucun impact sur la destruction des chemins piétons.</p>
<p><b>Messieurs ARPIN Jean-Luc et Dorian / Zone 1AUc Bertrand Coffat</b></p>	
<p><b>P6.1.</b> La hauteur autorisée en 2AU est élevée par rapport à celle des zones UA et autres 1AU. Pourquoi cette différence de traitement qui n'est pas équitable ?</p>	<p>Les hauteurs des constructions en zone 2AU n'ont pas été modifiées.</p> <p>Si par la zone 2AU, il est fait mention <b>de l'ouverture de la zone 2AU au Solliet</b> (classée en zone 1AUf dans la présente modification), la hauteur maximale des constructions est fixée à <b>13,50 m.</b></p> <p>Selon les zones 1AU, le règlement autorise des hauteurs maximales différenciées (les règles de hauteur de constructions des zones 1AU existantes n'ont pas été modifiées par la présente procédure) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Zones 1AUa, 1AUb, 1AUc</u>: 10,5 m ;</li> <li>- <u>Zone 1AUds</u>: 22 m ;</li> <li>- <u>Zone 1AUes</u>: 18 m.</li> </ul>
	<p>On remarque donc que <b>les hauteurs de constructions varient selon les zones</b>, en fonction de la typologie des constructions existantes en périphérie, des enjeux paysagers, des besoins des constructions, ...</p> <p>Sur la zone 1AUf du Solliet, il a été fait le choix de fixer une hauteur maximale à 13,50 m, ce qui est également la hauteur maximale sur le hameau du Solliet existant. Cela permet de <b>garantir en matière de volumétrie une urbanisation cohérente avec le tissu urbain existant</b>, dans le respect de l'architecture du hameau du Solliet.</p>

	<p>La coupe réalisée dans le cadre de l'OAP permet notamment de bien montrer cette cohérence.</p> <p><b>Il ne s'agit donc pas d'un traitement inéquitable, mais bien de prendre en compte les réalités territoriales pour une urbanisation cohérente sur la commune.</b></p>
<p><b>P6.2.</b> S'opposent à l'inconstructibilité de la zone Bertrand Coffat où ils possèdent des lots devant être construits dans le cadre d'un projet global.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1.).</b></p>
<p><b>P6.3.</b> Présentent une étude du Cabinet EPODE, qu'ils ont mandaté, démontrant qu'il n'y a pas de zone humide ni de zone de fonctionnalité sur ce secteur.</p>	<p>En ce qui concerne l'étude réalisée par le cabinet EPODE mentionnée, celle-ci a bien été transmise à la commune. Comme il y est fait mention, cette mission a consisté à « <i>vérifier si le secteur pressenti de projet de lotissement se trouve en zone humide</i> ». L'étude s'est donc attachée à vérifier la présence d'une zone humide sur le secteur de Bertrand Coffat, <b>et non des zones de fonctionnalité de la zone humide.</b></p>
<p><b>P6.4.</b> En 1AUES, la parcelle est grandement boisée et serait concernée par un corridor écologique.</p>	<p><b>Il n'est donc pas possible de s'appuyer sur cette étude pour déterminer les zones de fonctionnalité écologiques dont la Cour d'Appel de Lyon demande la protection.</b></p> <p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>Pour information, cette zone a été objet d'une étude d'impact, traduite en partie dans l'évaluation environnementale du PLU à travers la modification de droit commun n°1. Ces documents sont disponibles en Mairie, et pour la modification n°1 également sur son site internet.</p>
<p><b>Messieurs et Madame ARPIN Jean-Luc, Dorian, Jacky, Raphaël, Annick</b></p> <p><b>P6.5.</b> La cour d'appel de Lyon stipule seulement l'absence de mesures suffisantes de protection de la zone de fonctionnalité, mais en aucun cas énumère l'interdiction de construire.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1.).</b></p> <p>L'OAP prévoyait déjà de protéger ces zones de fonctionnalité de la zone humide, tout en maintenant la constructibilité et pourtant, <b>le juge</b></p>

	<p><b>de la Cour d'Appel a estimé que la protection de la zone de fonctionnalité n'était pas encore suffisante. Il a donc été fait le choix de strictement protéger cette zone en interdisant sa constructibilité, aucune solution alternative n'ayant été trouvée.</b></p>
<p><b>P6.6.</b> L'expertise du cabinet EPODE démontre qu'aucune zone humide n'existe sur la future zone d'implantation du lotissement.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1., P6.2. et P6.5.).</b></p>
<p><b>P6.7.</b> D'après l'étude EPODE, un recul de 5m serait suffisant, alors que la zone de fonctionnalité comporte un recul de 37m par rapport à la zone humide.</p>	<p>A noter que la zone 1AUc n'a pas été déclassée (pas de changement de zonage), mais qu'une <b>prescription surfacique de préservation des espaces fonctionnels des zones humides (ainsi qu'une mention dans l'OAP)</b> a été ajoutée au règlement graphique, selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p>
<p><b>P6.8.</b> Comment se fait-il que les élus déclassent la zone 1AUc sans traces d'humidité ?</p>	
<p><b>P6.9.</b> Comment se fait-il que les hachures rouges fassent partie également de la zone 1AUb en aval de la zone humide (plan de l'OAP) ?</p>	<p>Les hachures rouges apparaissant sur l'exemple de projet sur l'OAP correspondent aux secteurs dédiés à la préservation de la zone humide et des zones de fonctionnalité des zones humides. Ces zones sont protégées, peu importe dans quelles zones du PLU elles se situent. En l'occurrence, elles concernent la zone 1AUc et une partie d'une zone Ape (et non de la zone 1AUb).</p>
	<p><b>Pour ce qui est de celles dédiées à la protection de la zone humide (et non de la zone de fonctionnalité), elles sont inscrites dans le PLU actuellement opposable, et ne sont pas l'objet de la présente modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>Si la demande vise à retirer ces protections (ce qui n'est pas clair), ceci est impossible dans le cadre d'une modification de PLU, puisque le retrait d'une telle protection nécessite une révision, éventuellement allégée, du PLU.</p>

<p><b>P6.10.</b> Le code de l'urbanisme (L101-2 et L151-23) ne spécifie pas de distance pour le recul et le bon fonctionnement de la zone humide.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1., P6.2. et P6.5.).</b></p> <p>En aucun cas les modifications apportées ne se basent sur une notion de recul par rapport à la zone humide.</p>
<p><b>CE1.</b> La zone 1AUc comporte une trame de zone de fonctionnalité de zone humide, en aval les parcelles 1395 1399 et 1400 comportent une trame zone humide. Entre les deux, les parcelles 1396 et 1398 ne sont pas tramées, comment expliquer cette discontinuité ?</p>	<p>La modification de droit commun n°2 du PLU ne vise sur ce secteur qu'à prendre en compte le <b>jugement de la Cour d'Appel de Lyon</b>, qui impose de <b>préserver les zones de fonctionnalité de la zone humide que recouvre la zone 1AUc de Bertrand Coffat.</b></p> <p><b>Ce jugement ne concerne donc que les zones de fonctionnalité des zones humides, et uniquement à l'intérieur de la zone 1AUc.</b></p> <p>Dans le cadre de cette modification, la commune n'a donc pas prévu de protéger les espaces qui seraient en dehors de la zone 1AUc car elle sortirait des conclusions du jugement.</p> <p>Ces parcelles, d'après les études réalisées à l'époque, ne sont pas non plus concernées par une zone humide et il n'y a donc pas d'erreur manifeste sur ce point.</p> <p>Par contre, le PLU actuellement opposable avait prévu de protéger ces espaces par un périmètre de jardin protégé, avec une conséquence assez équivalente en matière de protection. Ce mode de protection n'a jamais été remis en cause et donc, là encore, la commune n'avait pas de mandat dans le cadre de la présente modification pour faire évoluer cette protection (dont le retrait éventuel nécessiterait au demeurant une révision allégée).</p> <p>Voilà ce qui explique ces différences de traitement réglementaire, dont les règles sont finalement assez équivalentes.</p>

<p><b>CE2.</b> La partie nord-est de la zone 1AUb comporte effectivement une zone humide qui concerne 1420, 1421 et peut-être 1424. Pourquoi cette zone humide n'est pas répertoriée et reportée sur le document graphique ? Elle devrait logiquement comporter une zone de fonctionnalité dans sa partie amont qui entraînerait l'inconstructibilité de certaines parcelles à l'amont en zone UA.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1., P6.2. et P6.5.), notamment pour la question d'une étude complémentaire.</b></p>
<p><b>CE3.</b> Cette zone humide non répertoriée possède un exutoire sous forme d'un ruisseau en limite des parcelles 1409 et 1421 d'une part, et à la limite entre 1408 et les parcelles 1406 1410 d'autre part. Ce ruisseau n'est pas répertorié ni reporté sur le document graphique, pourquoi ?</p>	<p>Ces zones et ce ruisseau n'ont a priori pas été repérés par EPODE en 2015 dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.</p>
<p><b>CE4.</b> Ne devrait-il pas être protégé avec éventuellement des distances d'inconstructibilité de part et d'autre ?</p>	<p>Pour l'identification de la zone humide, le stade de la simple présomption a été dépassé étant donné qu'il y a bien eu une étude réalisée par EPODE répondant aux principes de la législation (étude de la végétation et carottage).</p>
<p><b>CE5.</b> Les zonages de zones humides et de zones de fonctionnalités sont établis sur la base de présomptions (campagnes aériennes avec validation visuelle sur le terrain). Compte tenu des enjeux liés à l'urbanisation de la zone Bertrand Coffat, la commune envisage-t-elle une étude plus précise comportant notamment des investigations hydrogéologiques en profondeur pour comprendre l'alimentation de la zone humide ?</p>	<p>L'état des connaissances ne permet donc pas de justifier d'une zone humide sur les parcelles mentionnées.</p> <p>Cependant, une étude hydrogéologique complémentaire pourra venir enrichir les connaissances de la commune. Le point de la modification concernant le secteur Bertrand Coffat pourra éventuellement être l'objet d'une délibération d'approbation spécifique, détachée des autres points.</p>
<p><b>CE6.</b> Compte tenu du jugement de la cour administrative d'appel de Lyon estimant que le périmètre de fonctionnalité n'était pas suffisamment protégé, la commune a pris le parti d'en interdire totalement la constructibilité. A-t-il été envisagé un moyen terme qui aurait été de renforcer les protections en maintenant la constructibilité ?</p>	<p>Dans le PLU actuel, l'OAP prévoit que pour les tènements le plus à l'est de la zone de Bertrand Coffat :          « [...] les constructions et aménagement situés dans l'aire de fonctionnement de la zone humide :          - ne devront pas imperméabiliser les sols : l'emprise des voies et du bâti devra être minimum et les matériaux perméables (herbe, matériaux poreux...) seront utilisés pour l'aménagement des sols</p>

	<p>(aires de stationnement, trottoirs, voies...) ; les eaux de ruissellement pluvial devront être restituées au sol au plus près du point de production (sans être reversées dans la zone humide) et non dans le réseau unitaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- devront conserver et garantir la fonctionnalité hydraulique de la zone humide,</li> <li>- devront réduire la pollution par les eaux pluviales et eaux usées. »</li> </ul> <p><b>Ainsi, l'OAP prévoyait déjà de protéger ces zones de fonctionnalité de la zone humide, tout en maintenant la constructibilité et pourtant, le juge de la Cour d'Appel a estimé que la protection de la zone de fonctionnalité n'était pas encore suffisante.</b></p> <p><b>Le principe proposé par le pétitionnaire s'oppose en fait au principe même du jugement.</b></p> <p>Il a donc été fait le choix de <b>strictement protéger cette zone en interdisant sa constructibilité, aucune solution alternative n'ayant été trouvée.</b></p>
<p><b>CE7.</b> Sur le document référencé ci-dessus figure effectivement un tramage « secteur dédié à la préservation de la zone humide ». Ce tramage ne figure cependant pas sur le document graphique 4.2 plan de zonage station. Qu'en est-il réellement ?</p>	<p>L'OAP du PLU actuellement opposable prévoit cette trame dans le cadre de l'OAP ce qui est une possibilité offerte en matière de traduction dans les pièces opposable du PLU.</p> <p>Une partie de cette protection est traduite par une trame de jardins protégés dans le règlement du PLU (zonage + règlement écrit) mais aussi par un petit tronçon de la protection de la zone humide. <b>Ces outils sont complémentaires, l'un dans un rapport de compatibilité (OAP), l'autre dans un rapport de conformité (règlement). Il n'y a aucune obligation à retrouver des tracés similaires dans l'un et l'autre des documents.</b></p> <p><b>Ce mode de protection n'a jamais été remis en cause, et sur ce secteur la modification de droit commun ne visait qu'à prendre en compte le jugement de Lyon. Ces choix de protection n'ont donc pas été remis en</b></p>

	<p>question, et n'ont pas vocation à l'être à travers la présente modification de droit commun (pour rappel, si une telle protection devait être réduite, cela relève de la révision du PLU et non de la modification).</p> <p>Les réponses sur ce point ont été apportées supra (voir notamment réponse n° P6.2. et P6.3.).</p>
<p><b>P7.1.</b> Demandent que le PLU soit corrigé afin que les limites de la zone 1AUc correspondent aux terrains effectivement constructibles, les intervenants sont opposés à l'agrégation de terrains de valeurs différentes.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1).</b></p> <p>Le jugement n'a jamais remis en cause le tracé de la zone 1AUc, et il a donc été estimé que la réduction de la zone serait allée au-delà de la décision du juge.</p> <p>Les protections prévues ont néanmoins un effet similaire en matière de non-constructibilité.</p>
<p><b>Madame GAIDE Aline / Zone 1AUc Bertrand Coffat</b></p> <p><b>P8.1.</b> Propriétaire de la parcelle E1485 à l'extrémité est de la zone, qui était à l'origine en zone UA et avait été incorporée dans le PLU dans la zone 1AUc. Elle demande que sa parcelle soit remise en UA.</p>	<p>La parcelle E1485 a, dès l'approbation du PLU en 2016, été classée en zone 1AUc.</p> <p>La modification de droit commun n°2 du PLU vise sur ce secteur à traduire la décision de justice de la cour d'appel de Lyon concernant la protection de la zone de fonctionnalité des zones humides. La <b>modification ne concerne donc pas la délimitation de la zone 1AUc / UA, dont le choix n'est pas remis en cause par la municipalité (desserte,...).</b></p>
<p><b>P8.2.</b> Regrette que la préférence soit donnée aux résidences de tourisme plutôt qu'aux hôtels (règle UH).</p>	<p>La modification apportée n'a pas été comprise. En effet, une des modifications vise à <b>mieux définir la destination « hébergement hôtelier »</b>. Ainsi, conformément aux différentes jurisprudences les résidences de tourisme ont été clairement définies comme</p>

	<p>hébergement hôtelier, ce qui permet de faciliter leur gestion à la fin des baux touristiques, et non comme des habitations (avec la problématique des résidences secondaires).</p> <p><b>Cette modification ne vise pas à permettre la réalisation de résidence de tourisme plutôt que d'hôtels. Les zones dédiées à l'hôtellerie restent dédiées à l'hôtellerie. Simplement, la définition permet une clarification pour les pétitionnaires (le service instructeur appliquant déjà ce principe).</b></p> <p>Le projet va même plutôt dans le sens de la création de lits chauds, ce qui semble ici être le fond de la remarque.</p>
<b>Madame HAMMON</b>	
<p><b>P10.1.</b> Zone 1AUf du Solliet : l'urbanisation va accroître la circulation et les problèmes sur la route desservant le hameau (routes de Chesal et du Solliet) qui est déjà problématique, elle est sinueuse et étroite, il est difficile de se croiser, cet hiver elle n'a pas été déneigée tous les jours.</p>	<p>Le rapport de présentation comprend une évaluation environnementale, dans laquelle sont notamment évaluées les incidences de l'ouverture de la zone 2AU du Solliet sur les accès et la circulation :</p> <p>« Le PLU initial prévoyait la création de 7 logements à l'échelle de la zone 2AU du Solliet. La zone 2AU ouverte à l'urbanisation en 1AUf par la présente procédure, plus petite que dans le PLU initial, prévoit la réalisation de 5-6 logements au minimum sur la zone. Concernant la fréquentation de véhicules, celle du PLU initial est similaire à celle qu'engendra le projet proposé dans la présente modification. <b>Les incidences sur ce point sont inchangées.</b> L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU entraînera une fréquentation supplémentaire d'environ 12 véhicules (2 véhicules par logements). Concernant les accès, la mise en œuvre d'une OAP sur le secteur a <b>une incidence positive</b> sur les accès et la circulation au sein de la zone.</p>

	<p>L'OAP permet d'assurer la réalisation d'un accès unique sécurisé et correctement dimensionné.</p> <p><b>Les effets sur les accès à la zone sont qualifiés de faibles».</b></p> <p>La problématique du déneigement ne relève pas du PLU, la route devant légalement l'être ce qui est ici l'enjeu (il se peut, sur l'ensemble du territoire, lors de très fortes chutes de neige, que le temps de déneigement soit plus important qu'à la normale).</p> <p>Par ailleurs, et de manière objective, la route ne présente pas de sous dimensionnement ou de dangerosité particulière au regard du dimensionnement de la zone ou du hameau.</p> <p>Il est donc considéré, compte tenu de l'urbanisation très limitée du secteur et de l'aménagement projeté (voir notamment pour cela l'OAP) que l'urbanisation de ce secteur ne sera pas problématique pour la circulation.</p>
<p><b>P10.2.</b> S'étonne de l'hachurage « protection de zone humide » en aval de 1AUc Bertrand Coffat.</p>	<p>Les réponses sur la zone 1AUc de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1., P6.2., P6.5., P6.9, CE1).</p>
<p><b>Monsieur RAFFY Fabien – Représentant du syndicat des copropriétaires le Rochefleur / secteur du Gollet</b></p> <p><b>P11.1.</b> La station perd son caractère familial et sa taille humaine, le bétonnage massif et anarchique défigure le paysage. Ne souhaite pas que le Gollet subisse ces mêmes évolutions.</p>	<p>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.4.).</p>
<p><b>P11.2.</b> Le domaine skiable n'est plus en adéquation avec le nombre de skieurs potentiels.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>A noter que le conventionnement entre le domaine skiable de la Rosière (DSR - gestionnaire du domaine skiable) et la commune précise bien le <b>potentiel de skieurs présent et à venir et les investissements à réaliser</b> pour la bonne praticabilité du domaine.</p>

## **2 – La Rosière : zone 1AUB et 1AUC « Bertrand Coffat »**

### **1 Caractéristiques du site**

Superficie : 1,5 ha dont près de 0,4 ha en zone humide et 0,17 ha en zone de fonctionnalité de la zone humide.

Réseaux : secteur équipé mais à renforcer



Vue amont du tènement

Le site est marqué par une pente homogène du Nord vers le sud, s'inscrivant dans le versant. Le site offre une grande perspective sur la vallée et les massifs alentours.

### **2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme**

Le secteur d'OAP, s'inscrit dans le développement de la station de La Rosière. Il a été fait le constat qu'en plus d'être le pôle touristique de la commune, la station était également un pôle de vie majeur pour la commune de Montvalezan. La Rosière concentre la majorité des équipements et des services du territoire communal.

Il s'agit ainsi de compléter l'offre de logement permanent disponible à la Rosière par la réalisation d'une opération privée ayant fait l'objet d'une AFU et de nombreuses réflexions.

Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement du Gallet, caractérisé par une urbanisation sous forme de petits chalets individuels, et sous le vieux village, il est proposé une urbanisation de type individuel sur ce secteur faisant le lien avec les constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 25 logements.

### **3 Les principes d'aménagement**

#### **3.1. Prise en compte de la zone humide**

Une zone humide se trouve en aval des zones AU. Cette zone humide fait partie de l'inventaire du Parc National de la Vanoise, qui la considère comme un élément écologique à préserver. Dans le périmètre ci-après, l'aménagement assure le fonctionnement total de la zone humide aval.

~~Pour les tènements, les plus à l'Est, zone 1AUC, les constructions et aménagement situés dans l'aire de fonctionnement de la zone humide :~~

- ~~— ne devront pas imperméabiliser les sols : l'emprise des voies et du bâti devra être minimum et les matériaux perméables (herbe, matériaux poreux...) seront utilisés pour l'aménagement des sols (aires de stationnement, trottoirs, voies...) ; les eaux de ruissellement pluvial devront être restituées au sol au plus près du point de production (sans être reversées dans la zone humide) et non dans le réseau unitaire.~~
- ~~— devront conserver et garantir la fonctionnalité hydraulique de la zone humide,~~
- ~~— devront réduire la pollution par les eaux pluviales et eaux usées.~~

~~En outre, une partie du périmètre de l'OAP comprend des zones de fonctionnalité des zones humides, qui sont également à préserver au regard de leur intérêt écologique (voir décision N° 18LY02401 de la Cour Administrative d'Appel de Lyon (1<sup>ère</sup> Chambre)).~~

Dans l'emprise de la zone humide et des zones de fonctionnalité des zones humides, identifiées au schéma ci-après, toute construction étant interdite, ~~et ces espaces restera restera restera non urbanisés.~~

Observation n° 4, revue le 07/07/2022 par dépôt et périmètre communaux et gérés

LF 06/07/2022

A l'attention du commissaire enquêteur Mr Gérard HOVELAQUE

Monsieur,

Nous souhaiterions attirer toute votre attention avec ce courrier afin d'énoncer quelques litiges d'incompréhension de la part de la commune suite à la décision de justice de la cour administrative d'Appel de Lyon N°18LY02401 du 10 décembre 2019.

En effet la décision du tribunal stipule seulement l'absence de mesures suffisantes de protection de la zone de fonctionnalité, mais en aucun cas énumère l'interdiction de construire.

Suite à l'intervention sur site de la société d'aménagement épode pour une étude d'impact hydraulique, celle-ci démontre qu'aucune zone humide au sens réglementaire de l'environnement sur la future zone d'implantation du projet de lotissement peut interdire la création de ce projet.

En effet cette zone 1 Auc comportait un règlement spécifique au bon fonctionnement de la zone humide :  
Goudron perméable d'une partie de la route  
Eau pluviale rendu à la nature  
Règlement de zone actuel joint.  
D'après l'étude d'épode un recul de 5 mètres était suffisant pour le bon fonctionnement de la zone humide, or la zone de fonctionnalité comporte un recul d'environ 37 mètres par rapport à la zone humide.

Comment se fait-il que les élus aient pris la décision de déclasser la zone 1 Auc sans aucune trace d'humidité ?  
Comment se fait-il que les hachures rouge fassent également de la zone 1 Aub en aval de la zone humide ?

Il s'avère que dans l'article L101-2 et L151-23 du code de l'urbanisme sur lesquels nos élus se sont basés, aucune distance n'est spécifiée pour le recul et le bon fonctionnement de la zone humide.

- Etude Epode jointe à la lettre
- Règlement zone 1 AUC

ARPIN JEAN-LUC / ARPIN JACKY / ARPIN RAPHAEL / ARPIN ANNICK /  
ARPIN DORIAN

constructibilité la zone humide, tout en la conservant dans le zonage, et prévoit des prescriptions en termes d'imperméabilisation des sols pour sa zone de fonctionnalité, je pense que la meilleure façon de les préserver est de les sortir de ce zonage. »

La mairie de Montvalezan, ignorant l'avis ci-dessus, a confirmé le PLU en l'état.

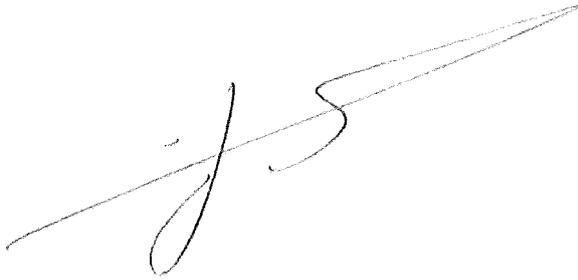
Le tribunal de la cour administrative d'appel de Lyon a rendu la zone LAUc inconstructible par le jugement de décembre 2019.

Nous voici donc aujourd'hui pour discuter de la zone inchangée Bertrand Coffai dont maintenant environ la moitié de la surface est inconstructible.

Ceci rend un accord entre propriétaires quasiment impossible. Ce projet d'urbanisation, après douze années d'avis, de jugements et de plans est encore une fois mort-né.

En conclusion, il nous semble, une fois de plus, que ce PLU mérite d'être corrigé.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.



Florence et Franck SAMSON

Sézé, le 12 juin 2022

34 rue Céléstin Freppaz

73700 Sézé

à : Monsieur Gérard HOVELAQUE

Commissaire enquêteur

Mairie de Montvalezan

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint nos observations concernant le projet de modification du PLU de Montvalezan .

Je joins une copie à insérer dans le cahier de doléances pour informer le public de nos intentions.

La zone à urbaniser Bertrand Coffat est à nouveau soumise à enquête publique. Depuis le PLU 2010, annulé par le tribunal, puis ensuite dans le PLU 2016 cette zone représentait un des points clés.

Je vais donc citer nos observations de 2016 :

« Concernant la zone Coffat :

Nous sommes surpris que le nouveau PLU confirme la zone AU en l'état. En effet, nous sommes farouchement opposés à l'agrégation de terrains de valeurs différentes, en raison notamment des restrictions à construire sur certaines parcelles. Ceci amène naturellement à construire sur les parties « saines » et à diluer les droits à construire sur ces propriétés. En conséquence, la création d'une telle zone, sans accord préalable, porte en elle les graines d'un désaccord inévitable et les combats stériles associés. »

Je vais citer également un extrait de la conclusion du rapport d'enquête publique de Monsieur Jean-Louis DELAPIERRE en août 2016 p27/30:

« Concernant également les zones LAU et LAUc d'après BERTRAND

COFFAT, je recommande d'exclure de ce zonage la zone humide et sa zone de fonctionnalité. En effet, même si le projet exclut de la

Observation n°2 - Rejue de 13/06/2022 par dépôt en permanence

7/14  
+ 5 PJ

Le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Lyon N° 18LY02401 du 10 décembre 2019 met en évidence le rôle central de la zone humide indissociable de sa zone de fonctionnalité. Elle est située « entre Chavannes et Nant Cruet » sur le « secteur Bertrand Coffat ». « Elle figure à l'inventaire du Parc National de la Vanoise comme un élément écologiquement à préserver » (§ 7 du jugement).

Dans les attendus du jugement (§ 12) il est rappelé que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC n'apparaît pas compatible avec le principe d'équilibre de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme »

L'application du jugement de la Cour d'Appel s'impose à tous et vise à la conservation dans son état naturel de la zone humide associée bien évidemment à sa zone de fonctionnalité sans laquelle cette zone humide ne peut exister.

Il serait nécessaire de savoir pourquoi des tranchées de plusieurs dizaines de long et profondes de plus d'un mètre ont été creusées dans cette zone humide (cf. les photos réalisées le week-end de Pentecôte 2022).

Pièces jointes : copie du jugement

: photos des tranchées

Recueil Révisé  
10/6/2022

Aujourd'hui, en hiver, les services de la mairie ont beaucoup de difficulté à évacuer la neige qui est déversée (sans consultation préalable des propriétaires), sur les espaces libres entre les constructions.

Le stationnement est devenu anarchique, rendant la circulation de la navette et des engins de déneigement problématique.

Qu'advient-il si l'on augmente encore la densité des constructions dans ce secteur ?

La densification répond aux directives de l'Etat après le Grenelle de l'environnement ; si cette mesure peut se comprendre dans les zones péri-urbaines, elle n'a aucun sens sur un territoire de montagne.

Densifier pour augmenter quoi ? les intérêts des promoteurs à qui profite le bétonnage de la montagne. La course au profit ne cesse de s'accélérer et conduira un jour à la ruine. A ce jour, certes, la réserve foncière diminue. Le projet « Bertrand Coffat » visant initialement à permettre aux jeunes de s'implanter au village pouvait paraître compréhensible. Mais on sait aujourd'hui que ces futures constructions seront utilisées à des fins mercantiles avec des meubles dédiés aux locations. Les conséquences du 'bétonnage' de la prairie sont préjudiciables à l'ensemble de la zone du Gollet et du vieux village (circulation, stationnement, destruction d'une zone humide et de la biodiversité) sans compter les nuisances d'un chantier durable qui viendra troubler la quiétude de cet espace jusque-là préservé.

Plus de sentier piéton pour les promeneurs en été, plus de piste pour les balades en raquettes l'hiver et disparition programmée de la flore et de la faune de l'alpage. Depuis 20 ans, dans la station, les grèves poussent plus vite que les mélièzes. La Rosière risque de se transformer petit à petit en village fantôme, hors saison, avec une quantité de lits exploités seulement quelques semaines par an et froids le reste du temps. La course au profit risque fort de se trouver stoppée dans les décennies à venir avec l'absence de neige. Les ressources en eau et en énergie pourront-elles encore suffire pour satisfaire une clientèle de passage exigeante, tandis que nous vivons au quotidien les dégâts irréversibles du réchauffement climatique.

Par ailleurs, les prix de l'immobilier ne cessant d'augmenter, qui pourra encore investir à part les émirats du Qatar ou les oligarques russes ?

Le Gollet est un havre de paix particulièrement apprécié des touristes, un lieu de promenade en famille, où la faune sauvage est restée bien présente : écurieils, biches, renards, oiseaux...

Le vieux village, ses vieilles pierres, sa chapelle, ses caves enterrées, sont les derniers témoignages de la vie des montagnards d'antan, que l'on se doit de préserver.

Garder à la station son caractère authentique est un objectif ambitieux mais pour ce faire il est temps de mettre un frein à la multiplication des constructions que le projet de révision du PLU risque d'autoriser. C'est pourquoi dans le cadre de l'enquête publique j'émet un avis défavorable à cette mesure de modification.

La Rosière le 27 juin 2022



Observation A

RECÛ LE  
28 JUN 2022  
2784

PJ 5

Volck Josiane  
Chalet le Maroum  
17 rue des pins sylvestres  
Le Gollet  
La Rosière de Montvalézan

Enquête publique sur la révision du PLU

Historique :

Fidèle à la station depuis 1968 quand la ville de Paris amenait ses élèves en classe de neige au foyer du skieur, aux Eucherts, je suis installée depuis 1978 au Gollet dans un chalet que nous avons fait construire sur un terrain acquis en 1976. C'est aujourd'hui ma résidence principale où je vis à l'année. J'ai vu au fil du temps se développer la station qui avait cependant su garder un caractère architectural traditionnel authentique et une vocation familiale appréciée de tous.  
J'ai commencé à m'interroger sur ce développement exponentiel dans les années 90 quand les constructions se sont multipliées le long de la route nationale, puis en aval vers le vieux village.

Le secteur de Manessier, zone de pâturage, est alors devenu un quartier bétonné ou les chalets sont entourés de gravats. On y a détruit la flore, sans état d'âme, et les bâtiments sont tellement rapprochés les uns des autres que les gouttières se touchent et qu'il n'y a plus aucun espace pour des jardins. Cette zone humide épongeait auparavant les eaux de pluie, mais aujourd'hui, le ruissellement est tellement important que la faible superficie de terrain non bétonné ne peut plus rien absorber, et les eaux pluviales viennent grossir le Nant Cruet, jusqu'à provoquer des débordements en cas d'orage. Car à cela ne tiennent, on règle le problème en tubant le Nant sans en informer les riverains, au mépris de l'environnement et de la biodiversité, sans tenir compte des politiques actuelles qui visent au contraire à préserver au maximum les espaces naturels.

Au fil des années, le béton continue à envahir le versant. Sans parler des Eucherts devenus, une station à part entière, dotée d'hôtels longtemps inexploités et à présent d'un "club méd" qui en dehors de remplir les caisses de l'ADSR, n'apporte pas grand-chose à la vie de la station qui se veut familiale et devient une usine à ski à l'image des Arcs, La Plagne, Val, Tignes...et perd son âme originale.

Concernant le Gollet

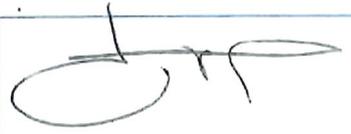
En 2018 le chalet Mamiray est vendu et la parcelle 2111 est divisée alors que le cahier des charges du Gollet interdisait toute partition des lots.

A ce propos, les avis divergent, mais à ma connaissance le cahier des charges est un document impréscriptible que le PLU ne peut modifier, quelle que soit son ancienne. Un permis de construire est délivré par la mairie pour la construction d'un nouveau chalet qui ne respecte en rien les règles initiales. Malgré nos contestations, la densification en question était belle et bien en route, avant la décision de modifier le PLU. La mesure de révision arrive donc à point pour régulariser une situation qui aurait dû aller au tribunal !

Conséquences prévisibles

signature

le murehe




- 1 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 2 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 3 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 4 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 5 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 6 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

qui sont annexées au présent registre : \_\_\_\_\_

En outre, j'ai reçu \_\_\_\_\_ lettres ou notes écrites

par \_\_\_\_\_ personnes (pages n° \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_).

Les observations ont été consignées au registre \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

qui a été mis à la disposition du public pendant \_\_\_\_\_ jours consécutifs,

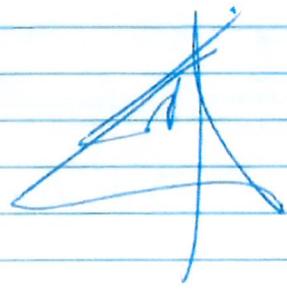
je, soussigné(e), \_\_\_\_\_

déclare clos le présent registre \_\_\_\_\_

Le délai étant expiré, \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Qu'il est il prévu un jour de plantation pour  
 permettre l'intégration des jeunes colons dans le  
 paysage de l'écosystème dans les conditions prévues  
 d'écologie reproductive, une population potentielle  
 nouvelle et de l'humain.



• 7<sup>me</sup> GAIDE Gisèle  
 diverses observations de feuille annexes.

• Jaffron Annie et Laurent

• ~~Stéphane~~ Guy ARPIN

signale la source parcelle 1493 com - 7<sup>me</sup> JOURNAL  
 géométrique de l'écologie à l'ouest

• 7 ARPIN Jacky  
 Bernard Coffet

Soutiend le maître de la zone AUC  
 commande un échantillon hydrogéologique complémentaire

• 7 VANDERNOTTE  
 GENTIANES  
 Remarque au 6 projet BECKER - COTAT  
 Impact négatif supplémentaire sur l'environnement  
 suite aux abaissements nombreuses et importantes  
 de ces derniers années  
 Le PLU actuel permet de connaître jusqu'à  
 la mise de l'eau en limite de coupe privée  
 minimums 2 cotations au 02 sur l'axe  
 qui permet la construction de bâtiments "modestes"  
 ou face aux gentianes. L'iso de leur répartition  
 H. de la

~~15 juillet 2022 - Guéhen - par...~~

7. Anonyme - reçu par dpt - mis à 13/07/2022

6. H. SIVIGAT Jean-Michel - reçu par dpt - mis à 12/07/2022

5. T. RAYY Fasion Syndic le Roche fleur. rece courriel  
 le 11/07/2022

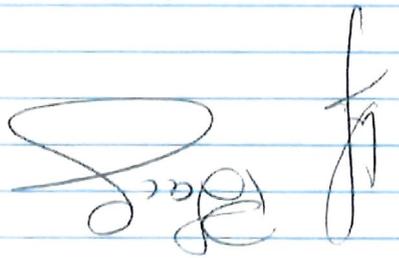
• Reçu le 18/07/2022 de l'association de la Volk Jassano

• 7 FRESNOIS  
 diverses marques vélos  
 No écrite

Alpine

• Alpine GARD le 1/07/22  
 → questions sur retard cotat  
 → questions sur zone AA le nouveau village  
 → questions sur règlement UH.

7 juillet 2022. Traicim P...ance d... de 13' à 16' 30  
 • 77 APRIL - Volt centre ou sujet de Berthod Cottat



Question: Pour le Collet Inventaire/Bombes chimiques non  
 écarté: fissure d'origine  
 trop de concentration

**PREMIERE JOURNEE**

Les \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures

Observations de M<sup>III</sup>

13 Juin 2022. Procès-verbal de la Commission Enquêteur

1 - M<sup>III</sup> VOLK Jossiane

So procède de la désignation au Gallet. Vo écrite Courrier n° 02:84 regu à 28/06/2022

2 - M<sup>III</sup> RIEGER Jidil

ou sujet de la zone humide zone Richard Cofot. qder joint

3 - M<sup>III</sup> et M<sup>III</sup> FERRON et FRANK SAMSON - regu par courrier le 13/06/2022 un sujet de la zone "Richard Cofot"

19 Juin 2022. Document par courrier de 13' à 26'

• M<sup>III</sup> SAVIGNAT Olga

curseur de la modification possible du PII par Richard Cofot. etonné de la zone en question de cette zone tout mouvement ou tout déplacement pour arriver au fin la zone réalisatrice du projet - cette a 'études visuel les paramètres de la commune -

22-06-22 M<sup>III</sup> MEGRET Sophie

(1993)

Inquie d'un PC délivré sur une parcelle avec une source non répertoriée mais qu'il y a une zone humide sur la même parcelle puis sur d'abus en aval ROSSET d'URIN. Pourquoi cette source n'apparaît plus sur le PLU ?

• M<sup>III</sup> LACHENY

- CONTRA GENSIFICATION EN GENERALE SUR TOUTE LA STATION. =>
- PROBLEME DE STATIONNEMENT, PAS CASSEZ DE PARKING, CIRCULATION
- PROBLEME DE GENESEMENT.
- GENSIFICATION DE GENESEMENT. PIELONS ET DONC CROISEMENT AVEC D'AUTRES

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PJ-4

Objet de l'enquête : Modification de l'act commun, n°2, du PLU de la Commune de MONTVALÉZAN (73300).

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2022-175 en date du 19, 10, 2022

M. le Maire de : MONTVALÉZAN

M. le Préfet de :

Président de la commission :

M. Grand HOVELAQUE  
Commission enquêteurs

Membres titulaires :

M. qualité

Membres suppléants :

M. qualité

Durée de l'enquête : dates) d'ouverture : du Lundi 1 Juin 2022 vendredi 15 juillet 2022

les de et de

les de et de

les de et de

Siège de l'enquête : Mairie de MONTVALÉZAN, 1 place de la Mairie, 73300 MONTVALÉZAN

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public : ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de MONTVALÉZAN, 1 place de la Mairie, 73300 MONTVALÉZAN

Mairie de MONTVALÉZAN

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les de et de

une ré

V

enquêteur.



Jean-Claude FRAISSARD

Le Maire,

Montvalezan le 22 mai 2022

Fait pour valoir ce que de droit.

Je soussigné, Monsieur FRAISSARD Jean-Claude, Maire de la Commune de Montvalezan, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a été affiché au panneau d'affichage devant la mairie le 20 mai 2022.

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE



MAIRIE DE MONTVALEZAN



Jean-Claude FRAISSARD

Le Maire,

Montvalezan le 30 mai 2022

Fait pour valoir ce que de droit,

Je soussigné, Monsieur FRAISSARD Jean-Claude, Maire de la Commune de Montvalezan, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a été apposé sur les panneaux d'affichage communaux le vendredi 27 mai 2022.

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE





Jean-Claude FRAISSARD

Le Maire,

Montvalezan le 30 mai 2022

Fait pour valoir ce que de droit,

Je soussigné, Monsieur FRAISSARD Jean-Claude, Maire de la Commune de Montvalezan, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a été publié dans la presse : La Tarentaise Hebdo, Dauphiné Libéré en date du 26 mai 2022

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE



MAIRIE DE MONTVALEZAN

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur FRAISSARD Jean-Claude, Maire de la Commune de Montvalezan, certifie que l'avis d'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme a été publié sur le site internet de la Commune le 30 mai 2022.

Fait pour valoir ce que de droit,

Montvalezan le 30 mai 2022

Le Maire,

Jean-Claude FRAISSARD





# ANNONCES LEGALES

**Publiez vos marchés publics**  
 • ledauphine.marchespublics-eurolegales.com

**Publiez vos formalités**  
 • ledauphine.viedessocietes-eurolegales.com

04 79 3 00 LDleg



## VIES DES SOCIÉTÉS

**Constitutions de sociétés**

SIX-DERDULIAN et BRUNET  
 Notaires associés  
 Siège : 1, rue Saligny  
 73000 Chambéry

## Avis de constitution

Survint acte reçu par Maître Magali EZANNO, Notaire associée membre de la Société Civile Professionnelle « Guillaume DEVERED, Magali EZANNO, Eva SIX-DERDULIAN et Maxime BRUNET » titulaire d'un office notarial dont le siège est à Chambéry (Savoie), 1, Rue Saligny, le 13 juin 2022, a été constituée une société :

Dénomination : SCI GH Immo  
 Forme : société civile immobilière  
 Le capital social est fixé à la somme de 2,500 euros  
 Siège social : 117 Allée des Etables 73220 DRUMETTAZ-CLARAFOND  
 Objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, la construction, l'aménagement, la transformation, la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, question.

Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation  
 Dénomination : Monsieur Hakim GÜNES, demeurant à CHAMBERY (73000) 173 avenue d'Anecy  
 Immatriculation : RCS CHAMBERY

Pour avis  
 Le notaire,  
 311811500

## AVIS

**Plan local d'urbanisme**

**COMMUNE DE MONTVALEZAN**

**Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

## Plan Local d'Urbanisme

**ARTICLE 1**  
 Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le Maire de la commune de MONTVALEZAN a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de MONTVALEZAN.

**ARTICLE 2**  
 Monsieur Gérard HOVELLAQUE, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du n°E2200007/139 en date du 11/05/2022.

**ARTICLE 3**  
 Il sera procédé du lundi 13 juin 2022 à 09h00 au vendredi 16 juin 2022 à 17h00 heures, à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de MONTVALEZAN, de 9h à 17h, tous les jours, sous la responsabilité du Maire à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

**ARTICLE 4**  
 Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique (incluant l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale) :

Pour la version papier :  
 O en mairie, site 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ; les lundi, mardi, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie-montvalézan.fr/>  
 O sur un poste informatique mis à disposition du public au site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie-montvalézan.fr/>

**ARTICLE 5**  
 Pendant toute la durée de l'enquête, la publication pourra être interrompue (jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6).

**ARTICLE 6**  
 Les observations, propositions et contrepropositions lundi 13 juin 2022 à 09h00 au vendredi 16 juin 2022 à 17h00 heures, en fonction des modalités de l'enquête, sont reçues par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition, au site internet de la mairie, site 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ; les lundi, mardi, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 5) indiquant dans l'objet « enquête publique de la modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalézan ».

Les observations, propositions et contrepropositions doivent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Montvalézan, 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

**ARTICLE 6**  
 Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Montvalézan, et seront publiés sur le site internet de la commune « <https://mairie-montvalézan.fr/> » pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête est remise par le Maire à Monsieur le Préfet du Département et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

**ARTICLE 7**  
 Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Montvalézan, et seront publiés sur le site internet de la commune « <https://mairie-montvalézan.fr/> » pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête est remise par le Maire à Monsieur le Préfet du Département et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

**ARTICLE 8**  
 L'explication du détail de l'enquête, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête et recueillera sous huit jours le Maire ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour établir et transmettre au Maire, son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés des registres et des pièces annexes.

**ARTICLE 9**  
 Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur la modification de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montvalézan ; l'approbation de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

**ARTICLE 10**  
 Le plan local d'urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'état.

L'enquête est affichée pendant un mois en mairie.  
 Fait à Montvalézan, le 20 mai 2021  
 Jean-Claude FRAISSARD  
 Maire

**COMMUNE DES ALLUES**

**Enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU)**

Par arrêté n°15 du 07/06/2022 le maire de la Commune des ALLUES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme. A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. Luc DECOURRIÈRE en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie des ALLUES du 05/07/2022 au 16/08/2022 aux jours et heures habituels d'ouverture du public de 9h à 12h et de 14h à 17h. Le dossier d'enquête publique peut être consulté sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/4032>

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie le mardi de 13h30 à 16h30, le 20 juillet 2022 de 13h30 à 16h30 et le 1<sup>er</sup> août 2022 de 9h30 à 17h30.

Les observations peuvent également être transmises par ALLUES ou par votre commissaire enquêteur à la mairie des ALLUES ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-4032@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4032@registre-dematerialise.fr)

Cet avis est affiché en Mairie et peut être consulté sur le site internet de la commune.

L'objet de la modification d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le plan local d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au terme de l'enquête, la modification du conseil municipal sera approuvée par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public de la clôture de l'enquête, le mardi, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6).

Les observations, propositions et contrepropositions lundi 13 juin 2022 à 09h00 au vendredi 16 juin 2022 à 17h00 heures, en fonction des modalités de l'enquête, sont reçues par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition, au site internet de la mairie, site 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ; les lundi, mardi, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 17h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 5) indiquant dans l'objet « enquête publique de la modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalézan ».

Les observations, propositions et contrepropositions doivent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Montvalézan, 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

**ARTICLE 6**  
 Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Montvalézan, et seront publiés sur le site internet de la commune « <https://mairie-montvalézan.fr/> » pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête est remise par le Maire à Monsieur le Préfet du Département et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

**ARTICLE 7**  
 Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Montvalézan, et seront publiés sur le site internet de la commune « <https://mairie-montvalézan.fr/> » pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête est remise par le Maire à Monsieur le Préfet du Département et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

**ARTICLE 8**  
 L'explication du détail de l'enquête, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête et recueillera sous huit jours le Maire ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour établir et transmettre au Maire, son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés des registres et des pièces annexes.

**ARTICLE 9**  
 Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur la modification de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montvalézan ; l'approbation de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

**ARTICLE 10**  
 Le plan local d'urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'état.

L'enquête est affichée pendant un mois en mairie.  
 Fait à Montvalézan, le 20 mai 2021  
 Jean-Claude FRAISSARD  
 Maire

**VIE DES SOCIÉTÉS**



**AVIS DE CONSTITUTION**

Autres termes d'un acte sous seing privé en date à Fontenex du 12 mai 2022, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : EURL

Dénomination : PADERO

Siège social : 30 rue de la mairie - 73460 Fontenex

Capital : 1000 euros

Objet : Achat, vente, détention de tous types de biens

meubles non professionnels, location de murs équipés.

Gérance : David Simoes Gomes, demeurant à Uriage

(Savoie) 5 place de l'Hôtel de Ville.

RCS : Chambéry.

RCB : Chambéry.

OFFRES D'EMPLOI



**21 rue de la Prairie - 73500 Bozel**

**TECHNICIEN DE MAINTENANCE**

Niveau BTS avec connaissances en hydraulique, mécanique et électrique.

Expérience requise :

A l'aise avec l'informatique

Permis B, Poids lourd si possible

Tâches variées : travail en station sur téléports,

engins de travaux, engins de déneigement,

centrales hydrauliques, ...

Poste à pourvoir dès que possible

Tél : 04 79 22 09 65 ou 06 08 23 56 11

**La commune de Bozel**

**3 AGENTS DE SURVEILLANCE DE LA PAUSE MÉRIDIENNE**

- 2 heures/jour lundi, mardi, jeudi et vendredi de 11h30 à 13h30

- 3h30/jour en fin de journée, 5 jours/semaine

Possibilité de cumuler les 2 emplois

Période : Année scolaire 2022/2023

Candidatez à adresser avant le 6 juin 2022 à :

Mairie de Bozel - 136 rue Emile Machet

73350 Bozel

Pour tout renseignement complémentaire

contacter Madame Aurélie Meignan, directrice

généraliste des services au 04 79 55 03 06

LA TARENTAISE HERBDO - 117 Grande Rue - BP 10 - 73211 Aime Cedex

Tél : 04 79 22 76 48 - courriel : [contact@la-tarentaise-herbdo.com](mailto:contact@la-tarentaise-herbdo.com)

**COMMUNE DE MONTVALEZAN**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

En les adressant par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, maître de Montvalézan, à l'adresse suivante : Monsieur Gérard Hovelaque - commissaire enquêteur - Mairie de Montvalézan, 1 place de la mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

**Article 6**

Monsieur le commissaire enquêteur se verra à la disposition du public à la mairie de Montvalézan pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Le lundi 13/06/2022 de 9h à 12h ;
- Le mercredi 22/06/2022 de 17h à 20h ;
- Le jeudi 07/07/2022 de 14h à 16h30 ;
- Le vendredi 15/07/2022 de 9h à 12h.

**Article 7**

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Montvalézan, et seront publiés sur le site internet de la commune « <https://mairie-montvalézan.fr/> » pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions sera adressée par le maître à Monsieur le préfet du département et Monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble.

**Article 8**

Le commissaire enquêteur procèdera à la clôture de l'enquête et recueillera sous huit jours le maire ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour établir et transmettre au maire, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire des registres et des pièces annexes.

**Article 9**

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de Montvalézan ; éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

**Article 10**

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique fixant les modalités de l'enquête est affiché pendant un mois en Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de 14h à 16h30, le jeudi de 14h à 16h30 et le vendredi de 9h à 12h (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6).

**Article 5**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions lundi 13 juin 2022 à 9h au vendredi 15 juillet 2022 à 12h inclus :

- Sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en mairie, site 1 place de la mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de 14h à 16h30, le jeudi de 14h à 16h30 et le vendredi de 9h à 12h (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique (incluant l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale) :

- o En mairie, site 1 place de la mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de 14h à 16h30, le jeudi de 14h à 16h30 et le vendredi de 9h à 12h (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6) ;
- o Pour la version papier ;
- o En mairie, site 1 place de la mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de 14h à 16h30, le jeudi de 14h à 16h30 et le vendredi de 9h à 12h (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6) ;
- o Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie-montvalézan.fr/> ;
- o Sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie, site 1 place de la mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de 14h à 16h30, le jeudi de 14h à 16h30 et le vendredi de 9h à 12h (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 6) ;

**Article 4**

Il sera procédé du lundi 13 juin 2022 à 9h au vendredi 15 juillet 2022 à 12h inclus, à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de Montvalézan, pour une durée de 33 jours, sous la responsabilité du maire à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

**Article 3**

Monsieur Gérard Hovelaque, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble par décision du n°E22000071/38 en date du 11/05/2022.

**Article 2**

Les règles sur les zones Ne ou sur le secteur du Collet, Justice sur la zone Bertrand Cottal, de réaffecter les Taverette », de prendre en compte une décision de l'extension limitée du restaurant d'altitude « La

d'avoir une incidence sur l'environnement, d'ouvrir à

objets, et notamment, pour les plus susceptibles

d'urbanisme, mise à l'enquête, répond à de nombreux

La modification de droit commun n°2 du plan local

commune de Montvalézan.

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

d'une enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

Par arrêté n°2022\_175 en date du 19 mai 2022, le maire

de la commune de Montvalézan a ordonné l'ouverture

de l'enquête publique portant sur la modification de

droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la

commune de Montvalézan.

*Fait à Montvalézan, le 20 mai 2021*  
Jean-Claude Fraissard  
Maire.

**Vous souhaitez publier une annonce judiciaire ou légale ?**

Devis gratuit au 04 79 22 76 48 ou [contact@la-tarentaise-herbdo.com](mailto:contact@la-tarentaise-herbdo.com)



Il sera rappelé par un second avis dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis d'enquête sera également affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques, en mairie de Montvalezan et sur les panneaux d'affichage traditionnel de la commune.

Cet avis sera également publié sur le site Internet suivant : <https://mairie-montvalezan.fr/>

**ARTICLE 10**

Des copies du présent arrêté seront adressées à Monsieur Le Préfet de la Savoie, à Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, à Monsieur Gérard HOVELLAQUE, commissaire enquêteur.

Fait à Montvalezan, le 19 mai 2022

Le Maire,

Jean-Claude Fraissard



REÇU EN PREFECTURE

Le 20/05/2022

Application agréée e-legalite.com

- En les adressant par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, Mairie de Montvalezan, à l'adresse suivante : Monsieur Gérard HOVELLAQUE - commissaire enquêteur – Mairie de MONTVALEZAN, 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalezan. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

## ARTICLE 5

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de MONTVALEZAN pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Le lundi 13/06/2022 de 09h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 22/06/ 2022 de 17h00 à 20h00 ;
- Le jeudi 07/07/2022 de 14h00 à 16h30 ;
- Le vendredi 15/07/2022 de 09h00 à 12h00.

## ARTICLE 6

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Montvalezan, et seront publiées sur le site internet de la commune « <https://mairie-montvalezan.fr/> » pendant un minimum d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions sera adressée par le Maire à Monsieur Le Préfet du Département et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

## ARTICLE 7

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête et rencontrera sous huit jours le Maire ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour établir et transmettre au Maire, son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé en Mairie, accompagné des registres et des pièces annexes.

## ARTICLE 8

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Montvalezan ; éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le plan local d'urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'Etat.

## ARTICLE 9

Un premier avis portant les indications mentionnées aux articles L123-10 et R.123-9 du code de l'environnement à la connaissance du public sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département :

1. Tarentaise hebdo
2. Le Dauphiné Libéré

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/05/2022

Application agréée F. Legare.com

## ARTICLE 1

Il sera procédé du lundi 13 juin 2022 à 09h00 au vendredi 15 juillet 2022 à 12h00 inclus, à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de MONTVALEZAN, pour une durée de 33 jours, sous la responsabilité du Maire à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

Le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme, mis à l'enquête, répond à de nombreux objectifs, et notamment, pour les plus susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet, de permettre l'extension limitée du restaurant d'altitude « La Traversette », de prendre en compte la décision de justice sur la zone Bertrand Cottal, de retravailler les règles sur les zones Ne ou sur le secteur du Gollet.

## ARTICLE 2

Monsieur Gérard HOVELLAQUE, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du n°E22000071/38 en date du 11/05/2022.

## ARTICLE 3

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique (incluant l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale) :

- Pour la version papier :
  - En mairie, sise 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : les lundi, mardi, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30, le jeudi de 14h00 à 16h30 et le vendredi de 9h00 à 12h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnels), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 5) ;
- Pour la version numérique :

- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.mairie-montvalézan.fr> ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie, sise 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : les lundi, mardi, et mercredi de 9h à 14h à 16h30, le jeudi de 14h00 à 16h30 et le vendredi de 9h00 à 12h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnels), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 5).

## ARTICLE 4

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions lundi 13 juin 2022 à 09h00 au vendredi 15 juillet 2022 à 12h00 inclus :

- Sur le registre d'enquête à feuillet non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en mairie, sise 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73700 Montvalézan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : les lundi, mardi, et mercredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30, le jeudi de 14h00 à 16h30 et le vendredi de 9h00 à 12h00 (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnels), ainsi que sur les horaires des permanences (voir article 5) ;
- En les envoyant par courriel à l'adresse sécurisée suivante en indiquant dans l'objet « enquête publique de la modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalézan » : [ulj@montvalézan.fr](mailto:ulj@montvalézan.fr), où elles seront annexées au registre d'enquête ;



Arrêté n°2022\_175  
Ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montvalezan

Le Maire de la commune de MONTVALEZAN (Savoie),

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L153-44 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération n°2016\_0106 en date du 29 septembre 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération n°2017\_107 en date du 26 juillet 2017 ;

Vu la révision allégée n°1 du PLU approuvée par délibération n°2018\_187 en date du 28 novembre 2018 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération n°2020\_125 en date du 06 août 2020 ;

Vu la modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par délibération n°2021\_010 en date du 28 janvier 2021 ;

Vu la délibération n°2018\_106 prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLU ;

Vu la délibération motivée n°2018\_055 annulant cette précédente délibération et prescrivant à nouveau la modification de droit commun n°2 du PLU et définissant les objectifs poursuivis ;

Vu la concertation qui s'est tenue du 16 avril 2021 au 14 mai 2021 ;

Vu la délibération n°2021\_107 en date du 5 août 2021 arrêtant le bilan de la concertation préalable dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de modification de droit commun n°2 du PLU soumis à enquête publique ;

Vu la décision n°E22000071/38 de M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 11/05/2022 désignant Monsieur Gérard HOVELLAQUE en qualité de commissaire enquêteur ;

Après consultation du commissaire enquêteur précité ;

## ARRÊTE

En complément, et suite au PV de synthèse transmis par Monsieur le Commissaire Enquêteur, la commune souhaite préciser que **pour les avis des personnes publiques associées**, elle maintient les réponses apportées dans le document porté à l'enquête publique et nommé « **Note de réponse avant enquête publique à l'avis de la MRAe, aux avis des personnes publiques associées (PPA) et à l'avis de la CDPENAF sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montvalezan** ».

Concernant la demande de la chambre d'agriculture pour le changement de destination sur le secteur « sous le Planet », le complément suivant est néanmoins apporté : L'exploitation parcelle 756 (zone de stockage agricole) et les bâtiments en aval appartiennent à la même famille d'exploitants agricoles. Il faut donc permettre le changement de destination pour que les exploitants agricoles vivent au plus proche de leur exploitation. Il n'est donc pas envisagé de modification.



<p><b>P25.4.</b> Les règles d'implantation 7.1 des constructions interpellent.</p>	<p>Les règles d'implantation ont été complétées par l'ajout de la mention suivante : « Des règles d'implantation relatives aux droits de vue sont applicables (cf : Titre 1, Article 3, 3.3). ».</p> <p>L'objectif est de mieux faire appliquer les droits de vue prévus par le code civil (voir les justifications des modifications apportées dans le rapport de présentation pour une meilleure compréhension si nécessaire).</p> <p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P21.2.).</b></p>
<p><b>P25.5.</b> L'urbanisation Coffat et Gollet n'est plus en phase avec les souhaits du public qui attend une réelle protection de l'environnement.</p>	
<p><b>CE9.</b> Les OAP (Solliet, Coffat par exemple) se réfèrent à un schéma de gestion des eaux pluviales (art. 3.7). Quel est ce schéma, comment est-il incorporé au PLU, quelle est sa portée réglementaire ?</p>	<p>La mention du schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) constitue une erreur matérielle issue du PLU actuellement opposable. Le SGEP(ou équivalent) sera ajouté au PLU lorsque celui-ci sera réalisé.</p>

<p>systématique en cas de densification des constructions, en particulier à l'occasion de subdivisions de lots ?</p> <p>La règle UG13 semble suggérer que l'on peut couper autant d'arbres que nécessaire sous réserve de planter deux arbres par arbre coupé, or un arbre planté ne remplacera jamais un sujet qui a mis des décennies pour arriver à maturité.</p> <p><b>CE9.</b> Un état des lieux du boisement avec repérage des arbres d'intérêt me semble impératif pour que cette règle ait une chance d'être respectée.</p>	<p>renforcée par un coefficient d'espaces verts, qui permettra de limiter les surfaces libres imperméabilisés, dans l'esprit actuel de la zone.</p> <p><b>La commune se réserve tout de même la possibilité de faire un état des lieux des arbres ou de retirer la règle permettant la coupe des arbres pour revenir à la règle initiale, bien que cela risque d'entraver tout projet.</b></p>
<p><b>P24.6.</b> Un permis de construire a été accordé parcelle 2111 avant que la densification soit rendue possible.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>A noter que le permis de construire est consultable en Mairie s'il est souhaité de s'assurer de sa compatibilité avec le PLU.</p> <p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P23.8.).</b></p>
<p><b>P24.7.</b> La rénovation du bâtiment des Gentianes ne doit pas conduire à une hauteur trop importante, afin de ne pas gêner le voisinage.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P23.8.).</b></p>
<p><b>Monsieur FRESNOIS Philippe</b></p>	
<p><b>P25.1.</b> La zone de Bertrand Coffat est ouverte aux résidences secondaires alors que ce n'était pas sa vocation d'origine.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P24.1.).</b></p>
<p><b>P25.2.</b> Des zones humides existent en amont de la zone 1AUb, qui ne sont pas répertoriées alors qu'elle devrait l'être et générer des distances d'inconstructibilité.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P23.1.).</b></p>
<p><b>P25.3.</b> Un ruisseau traverse la zone 1AUb, il convient d'appliquer les règles de distance de 10 m de l'article 7.3.6 du règlement du PLU.</p>	<p><b>La modification de droit commun n°2 du PLU ne modifie en rien ces points qui sont à juger au moment d'une éventuelle instruction.</b></p> <p>Par ailleurs, la règle citée mentionne expressément les torrents et canaux repérés sur le plan de zonage, ce qui n'est pas le cas en zone 1AUb. La règle n'est donc pas applicable.</p>

<p><b>P24.2.</b> Le règlement 1AUB interdit l'hébergement touristique, ce qui est en contradiction avec les résidences secondaires prévues.</p>	<p>Les hébergements touristiques ne répondent pas à la même destination que les résidences secondaires.</p> <p>Une résidence secondaire est une « habitation » au sens du présent règlement, quand l'hébergement touristique correspondant à la destination « Hébergement hôtelier ».</p> <p><b>Ainsi, en zone 1AUB sont bien interdits les hébergements hôteliers mais sont par contre autorisés les habitations, et donc les résidences secondaires, même si l'objectif de la commune est bien de voir du logement pour habitants permanents..</b></p> <p><b>Les réponses sur la zone 1AUC de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir notamment réponse n° P2.1., P6.2., P6.5. P6.9, CE1).</b></p>
<p><b>P24.3.</b> Zone Bertrand Coffat (parcelle 1422 1423 1452 1457) : la limite entre la zone UA et la zone 1AU est très humide, une source s'écoule, participant vraisemblablement à l'alimentation de la zone humide en contrebas. Elle s'inquiète du respect de la protection des zones humides.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir notamment réponse n° P1.4. et P19.6.).</b></p>
<p><b>P24.4.</b> La densification du Gollet va accroître les problèmes de circulation, la navette est pleine, tout est saturé...</p>	<p>Actuellement, la zone du Gollet est quasi inconstructible du fait de la réglementation en place sur les arbres qui ne peuvent être coupés pour construire.</p> <p>Ces arbres font pleinement partie du caractère de la zone et la municipalité souhaite maintenir ce caractère très boisé tout en permettant de valoriser les fonciers où aucune construction n'est aujourd'hui possible.</p>
<p><b>P24.5.</b> Au Gollet, les arbres sont matures, il convient de les préserver en évitant la densification.</p>	<p>Il a donc été fait le choix d'autoriser la coupe de sujets, uniquement pour implanter une construction, et en remplaçant chaque sujet coupé par 2 arbres sur le terrain du projet. Cette règle doit permettre de « densifier » la zone tout en limitant l'impact de l'urbanisation et est</p>
<p>En complément, le CE demande : <b>CE8.</b> Le quartier du Gollet est en dehors du périmètre de forêt soumise au régime forestier. Il n'en demeure pas moins que le boisement est important et pourrait mériter d'être protégé. Que prévoit la commune pour protéger ce boisement et éviter un abattage</p>	<p>Il a donc été fait le choix d'autoriser la coupe de sujets, uniquement pour implanter une construction, et en remplaçant chaque sujet coupé par 2 arbres sur le terrain du projet. Cette règle doit permettre de « densifier » la zone tout en limitant l'impact de l'urbanisation et est</p>

<p><b>P23.5.</b> Zone 1AUc / La hauteur des bâtiments fixée à 10,50 m sur ces terrains à faible déclivité créera des pertes de vue et d'ensoleillement.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P14.2.).</b></p>
<p><b>P23.6.</b> Le développement de cette zone renforcera les problèmes liés aux flux d'acheminement des touristes.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p>
<p><b>P23.7.</b> L'urbanisation de la zone va à l'encontre d'un projet de développement touristique durable.</p>	
<p><b>P23.8.</b> La rénovation du bâtiment des Gentianes ne doit pas conduire à une hauteur trop importante.</p>	<p>Une des modifications du PLU consiste à reclasser le bâtiment des Gentianes d'une zone UA vers une zone UT. Les règles de la zone UT pourront permettre de faire évoluer la toiture papillon vers une toiture <b>2 pans, plus qualitative et représentative de l'architecture locale.</b></p>
<p><b>P23.9.</b> Le règlement au Gollet autorisant la construction d'annexes et garages en limites séparatives conduira à une densification importante dans cette zone à préserver.</p>	<p>Cela pourra engendrer de fait une augmentation de la hauteur de la construction. Cependant, les règles de volume et de hauteur maximale de la zone UT permettent le <b>respect du voisinage</b> avec une hauteur maximum de 15 m sur la zone (qui correspond à l'ensemble de la zone UT), ou un relevé de toiture correspondant à la règle des toitures papillons. Dans les 2 cas, la construction peut grosso modo être relevé de l'équivalent d'un étage sous combles.</p> <p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.4. et P19.6.).</b></p>
<p><b>Madame FRESNOIS Anne-Marie</b></p>	
<p><b>P24.1.</b> Demande pourquoï la zone Bertrand Coffat est maintenant destinée aux résidences secondaires alors qu'elle avait été présentée initialement (révision allégée n°1) pour compléter l'offre de logements permanents.</p>	<p>Le PLU peut réglementer la destination et la sous-destination des constructions (par exemple « hébergement hôtelier », « habitation » ...). Par contre, <b>aucun outil du PLU ne permet de définir si les constructions sont des résidences principales ou secondaires</b> sauf à imposer du logement social (ou autre mécanisme de ce type).  <b>La modification de droit commun n°2 ne prévoit aucune modification de ces principes par rapport au PLU actuellement opposable.</b></p>

<b>Monsieur FRESNOIS Nathanaël</b>	
<b>P23.1.</b> Des zones humides en amont de Bertrand Coffat existent, qui n'ont pas été répertoriées. Si le PLU est valide, il permettra une artificialisation des sols dans cette zone.	<b>Les réponses sur la zone 1AUC de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir notamment réponse n° P.2.1., P.6.2., P.6.5. P.6.9, CE1).</b>
<b>P23.2.</b> Demande pourquoi des tranchées sauvages ont été réalisées dans le but de drainer l'eau sur certaines parcelles (ce qui atteste bien de la présence d'eau dans d'autres zones du secteur Bertrand Coffat).	<b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P.2.2.).</b>
<b>P23.3.</b> Les règles de la zone n'imposent pas suffisamment de retrait permettant de préserver l'environnement et la vue des bâtiments existants.	<b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P14.2.).</b>
<b>P23.4.</b> Comment la collectivité pourra-t-elle faire respecter l'interdiction d'hébergement touristique sur la zone 1AUB ? La location de meublés touristiques est-elle exclue ?	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>Il peut tout de même être apporté une réponse pour une meilleure compréhension du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement interdit les hébergements touristiques en zone 1AUB (voir pour cela le règlement). Le service instructeur de l'urbanisme en charge de la délivrance de permis est chargé de vérifier que le projet respecte le règlement et les OAP. Ainsi, un <b>permis pour la création d'hébergement touristique ne pourra être autorisé.</b></li> <li>- En ce qui concerne les meublés touristiques, le règlement permet d'autoriser ou interdire certaines destinations / sous-destinations selon les zones, par exemple des « hébergements hôteliers », des « habitations »... Cependant, cela n'empêche pas qu'une habitation soit louée en tant que meublée touristique. Le PLU ne peut donc en ce sens être un outil de « contrôle » sauf à imposer des logements sociaux (ou dispositif du même type).</li> </ul>

	<b>La modification de droit commun n°2 améliore la prise en compte de l'environnement par plusieurs de ces points.</b>
<b>Madame GAIDE Gisèle</b>	
<b>P22.1.</b> Au Châtelard, les 3-4 nouveaux chalets en zone A à l'ouest ne sont pas inclus dans le zonage constructible UA alors qu'ils sont bâtis.	<b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU, qui ne pourrait de toute façon pas l'intégrer (révision allégée à minima).</b>
	La commune prend tout de même en compte cette remarque et pourra éventuellement profiter d'une future révision pour revoir le zonage (cas à étudier).
	<b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P6.1.).</b>
<b>P22.2.</b> La hauteur prévue au Solliet est trop importante, elle n'est pas cohérente avec celle des autres secteurs, il convient d'aménager une règle en fonction de la largeur du bâtiment.	<b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b>
<b>P22.3.</b> Entre Rosières et Eucherts, le chemin piétonnier dans la forêt devrait être inscrit en emplacement réservé.	Une des modifications vise en effet à retravailler l'indice « s » lié au domaine skiable afin d'y autoriser ce qui est permis par la loi montagne. En effet, la règle édictée se limitait à des éléments précis concernant les aménagements liés au ski, ce qui pouvait être restrictif par rapport aux <b>besoins du domaine skiable et ne concernait que le ski</b> alors que le domaine peut être concerné par des <b>besoins liés à la randonnée, au VTT, à d'autres activités nordiques...</b>
<b>P22.4.</b> La forêt n'est plus du tout protégée, on y permet les remontées mécaniques, les pistes, les accueils touristiques.	Or, justement, la loi montagne à l'article L122-11 permet d'autoriser « <b>Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée</b> ». Cela permet ainsi de diversifier l'offre touristique, en limitant tout de même les possibilités d'aménagement permettant une importante préservation des espaces forestiers.

<p><b>P20.2.</b> Il convient de préserver le caractère mono-familial du quartier du Gollet et de refuser tout hébergement touristique.</p>	
<p><b>P20.3.</b> L'urbanisation du secteur Coffat va priver les habitants et les visiteurs d'une promenade privilégiée en hiver comme en été.</p>	<p><b>Ces demandes ne sont pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU</b>, puisque sur le secteur de Bertrand Coffat, la modification vise à protéger les zones de fonctionnalité de la zone humide, et non à modifier son classement.</p>
<p><b>P20.4.</b> Les mêmes règles d'urbanisme qu'au Gollet devraient s'appliquer. Emet des doutes sur la capacité de la commune à empêcher les locations touristiques.</p>	<p>A noter tout de même que l'OAP dédiée au secteur de Bertrand Coffat prévoit la création d'une liaison douce entre ce secteur et ceux du Gollet et du Vieux Village.</p> <p>Concernant la dernière partie de la question, la modification de droit commun ne répond pas à cet objectif, qui ne peut être contrôlé à travers un PLU mais à travers la réglementation nationale.</p>
<p><b>Monsieur et Madame THERIOT Laurent et Fabienne</b></p>	
<p><b>P21.1.</b> Dénoncent la volonté de développer toujours plus la station au détriment des zones naturelles avec une augmentation exponentielle du nombre de lits et l'extension du domaine skiable.</p>	<p><b>Cette remarque n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU, qui ne prévoit aucune modification visant au développement de la station.</b></p>
<p><b>P21.2.</b> Sont opposés à l'artificialisation des sols et à la densification des constructions sur le Gollet et Coffat.</p>	<p>La modification de droit commun n°2 ne vise pas à permettre une densification de la zone Bertrand Coffat. Par ailleurs, la modification du classement de la zone en tant que zone constructible n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 qui ne le pourrait pas de toute façon (incompatibilité avec le PADDD).</p> <p>Pour la zone du Gollet, <b>les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.4.).</b></p>
<p><b>P21.3.</b> Demandent que la commune s'inscrive dans le plan Bio Diversité pour repenser de façon plus cohérente et écoresponsable son aménagement.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU. Le PLU n'est pas un outil permettant la prise en compte de ce plan.</b></p>

<p><b>P19.6.</b> Souhaitent l'interdiction de la division des parcelles sur le secteur du Gollet. Proposent une règle d'implantation au Gollet sur le principe H/2 avec 4m minimum entre les bâtiments et par rapport aux limites.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.4.).</b></p> <p>Les règles permettant la « densification » du secteur du Gollet sont totalement cohérentes avec les typologies existantes et la volonté décrite dans le rapport de présentation. Le règlement prévoit déjà que « <i>les constructions doivent être implantées avec recul minimum de 4,00m calculé de façade à façade au point le plus proche, entre deux constructions principales.</i> ».</p> <p><b>La demande d'une règle d'implantation sur le principe H/2 avec un minimum de 4m sera prise en compte.</b></p> <p><b>Le PLU ne peut pas interdire la division des parcelles ce qui serait illégal.</b></p>
<p><b>P19.7.</b> Signalent des contradictions en ce qui concerne les règles de hauteur et demandent qu'il soit fait référence à la mesure par rapport au terrain naturel de la façade aval.</p>	<p>Cette erreur ne vient pas directement de la modification de droit commun n°2 qui a simplement replacé dans le titre 1 la définition de hauteur qui était donnée dans chaque zone afin d'alléger le document. Elle existe depuis l'approbation du PLU.</p> <p>Il s'agit d'une incohérence qui est une erreur matérielle et peut donc être corrigée dans la présente modification.</p> <p><b>Le mode de calcul prévu dans l'OAP est incohérent avec celui prévu dans le règlement écrit, et sera donc retiré.</b></p>
<p><b>Monsieur et Madame ORMEZZANO Yves et Véronique</b></p>	
<p><b>P20.1.</b> Au Gollet, les règles proposées (surface de plancher / recul des constructions par rapport aux limites de parcelles) ne semblent pas compatibles avec le respect d'habitat lâche et le caractère boisé des parcelles. Diverses propositions sont proposées pour mieux encadrer la densification.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.4.).</b></p> <p>En complément, les « hébergements hôteliers » sont bien interdits en zone UG du Gollet (ce qui n'a pas été modifié par la présente modification de droit commun).</p>

	<p>Ainsi, avec une superficie de zone constructible d'environ 1 ha, il est <b>possible de construire une vingtaine de logements</b>, ce qui correspond bien au nombre de logements représenté sur l'illustration d'un exemple de projet qui pourra être proposé (qui est en effet non opposable). Sur l'OAP ont en effet été représentées des maisons individuelles, et des logements mitoyens (de taille plus importante) de 2 logements.</p> <p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p>
<p><b>P19.5.</b> Il est nécessaire de prévoir une fosse à neige pour le futur lotissement.</p>	<p>A noter tout de même qu'une des modifications consiste à <b>mieux clarifier la règle concernant les fosses à neige</b>, pour qu'elles puissent être autorisées, sous certaines conditions où les constructions ne remetraient pas en cause les besoins de gestion de la neige. Une prescription est donc clairement rédigée en ce sens afin de définir les règles applicables sur l'ensemble du territoire. Cette prescription s'inscrit bien dans les possibilités offertes par l'alinéa 2 du R123-11 du CU de 2015</p> <p><i>« Les secteurs où les <u>nécessités de fonctionnement des services publics justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature</u> ».</i></p> <p>Sur le fond, il n'est pas possible en l'état de prévoir l'espace de stockage de neige sur Bertrand Coffat sans connaître le tracé de voirie exact, le nombre de construction... L'OAP prévoit par contre une gestion des eaux pluviales ce qui va aller de pair avec la gestion de la neige, et une attention particulière sera portée par la municipalité sur cette question, comme dans tout projet, lors d'une éventuelle demande d'aménagement de la zone (il faut pouvoir démontrer l'accessibilité de la zone, y compris au secours etc. ce qui implique une capacité à déneiger les voies par exemple).</p>

<p><b>P19.2.</b> Aucune définition des hébergements touristiques n'est donnée, pourtant interdits dans le secteur Coffat. Cela permettrait une meilleure compréhension et que les chalets construits soient dans leur intégralité des résidences principales.</p>	<p><b>La présente modification n'a pas pour objet une modification de ces règles sur la zone 1AUB et la municipalité confirme le principe retenu pour ces zones 1AU.</b></p> <p>Il existe bien une définition des hébergements touristiques. D'ailleurs, une des modifications visait à mieux clarifier <b>conformément aux différentes jurisprudences</b> cette définition.</p> <p>Une résidence secondaire ou un meublé ne sont pas un hébergement touristique mais bien une habitation.</p> <p>En ce qui concerne la dernière remarque donc, le PLU peut régler la destination et la sous-destination des constructions (par exemple « hébergement hôtelier », « habitation » ...). Par contre, aucun outil du PLU ne permet de définir si les constructions sont des résidences principales ou secondaires (sauf si l'opération comprend la création de logements sociaux). L'OAP indique tout de même que l'urbanisation de ce secteur vise à « <i>compléter l'offre de logement permanent disponible à la Rosière [...]</i> ».</p>
<p><b>P19.3.</b> Demandent que les zones humides et de fonctionnalité soient classées N avec interdiction de construire, et non en zone AU. Il est également indiqué que les parcelles concernées par l'interdiction de construction dans la zone humide et de fonctionnalité ne sont pas clairement indiquées, ce qui laisse champ libre à l'interprétation.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUC de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir notamment réponse n° P2.1., P6.2., P6.3., P6.5. P6.9, CE1).</b></p>
<p><b>P19.4.</b> Demandent de préciser la densité, le calcul dans l'OAP semble erroné.</p>	<p>La densité moyenne de <b>20 logements / ha</b> indiquée dans l'OAP s'applique ici.</p> <p>Dans l'OAP, le nombre de logements estimé sur la zone de Bertrand Coffat est en effet erroné au regard de la modification envisagée, ce qui sera corrigé lors de l'approbation du point concernant la zone Bertrand Coffat.</p>

	<p><b>b. Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P8.2.).</b></p> <p>c. La modification de droit commun n°2 du PLU n'a pas eu vocation à modifier les gabarits des constructions en zone 1AUds.</p> <p>Le règlement vient cadrer les constructions et aménagements sur l'ensemble des zones du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le règlement en ce qui concerne l'aménagement des zones à urbaniser. Chacune des zones AU a été traitée de manière différenciée selon les objectifs et les enjeux identifiés. Pour chacune d'entre elles, les distances d'implantation des constructions et leurs hauteurs sont strictement réglementées (voir le règlement <i>notamment</i>). Les OAP disposent de recommandations concernant le confort thermique des constructions fixant bien des exigences en matière de performance énergétique.</p> <p>Enfin, concernant la zone naturelle forestière entre les Galopins et le Kandahar, celle-ci est bien protégée par un classement de ce secteur en zone naturelle de loisirs. <b>La stricte protection de ce secteur n'est pas objet de cette modification de droit commun.</b></p>
<p><b>Les Amis du Gollet</b></p> <p><b>P19.1.</b> Concernant la zone 1AUb Bertrand Coffat, aucune règle de coefficient d'emprise au sol ne figure dans le PLU. Proposent les mêmes règles d'implantation qu'au Gollet.</p>	<p>Le secteur Bertrand Coffat est un secteur de transition entre le Gollet et le Vieux Village. Ainsi, des règles spécifiques et différenciées de celles du Gollet s'y appliquent.</p> <p>La densité est gérée par les principes de l'OAP, qui organisent l'urbanisation dans un principe de compatibilité (environ 20 logements /ha sur la zone, ce qui ne permet pas de surdensifier).</p>

<p>inconstructible alors que de nombreux villages s'agrandissent dans la commune.</p>	<p>Par ailleurs, celles-ci sont actuellement classées en zone agricole (Ape) du PLU. Il est réglementairement impossible d'inscrire des zones urbanisées ou à urbaniser sur les zones agricoles ou naturelles dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU. La procédure est à minima une révision allégée. En outre, la réglementation nationale pousse depuis plus de 10 ans à la réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols. Il est alors difficilement envisageable de déclasser des zones agricoles ou naturelles en zones urbanisées ou à urbaniser.</p>
<p><b>Monsieur et Madame ASTIC</b></p> <p><b>P17.1.</b> Sont défavorables à la densification du Gollet, qui constitue un patrimoine architectural montagnard unique et a su échapper à la surenchère immobilière.</p>	<p><b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P1.4.).</b></p>
<p><b>Madame MAITRE Colette</b></p> <p><b>P18.1.</b> Est en désaccord avec plusieurs sujets du PLU :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En zone AU, les fosses à neige ne sont pas constructibles ;</li><li>L'hébergement hôtelier inclus les résidences de tourisme ;</li><li>Les gabarits autorisés des constructions en zone 1AUds.</li></ol> <p>L'ensemble de zone AU doit bénéficier des normes spécifiques : En zone 1AUF, les exigences en matière de performances énergétiques des bâtiments, les distances d'implantation par rapport à l'axe de la voirie, la hauteur des constructions. En zone AUah, la hauteur des constructions.</p> <p>Estime prioritaire de protéger officiellement la zone naturelle forestière entre les Galopins et le Kandahar.</p>	<p>Concernant les désaccords de Madame MAITRE sur différents points, les réponses suivantes sont apportées :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>La modification du PLU prévoit de clarifier la réglementation applicable aux fosses à neige repérées sur les plans de zonage. Le but n'est pas d'empêcher toute construction, mais bien de clarifier la règle, <b>pour que des constructions puissent être autorisées, sous certaines conditions</b> dans les fosses à neige repérées, <b>alors que pour le moment le service instructeur le liait comme une interdiction stricte</b>. Une prescription est donc clairement rédigée en ce sens afin de définir les règles applicables sur l'ensemble du territoire. Cette prescription s'inscrit bien dans les possibilités offertes par l'alinéa 2 du R123-11 du CU de 2015 « <u>Les secteurs où les <i>nécessités du fonctionnement des services publics justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature</i> »</u>. <b>La modification va donc plutôt dans le sens de la demande.</b></li></ol>

	l'architecture avec la plupart des autres secteurs de la station et plus généralement de la commune. En ce sens, le règlement prévoit une hauteur minimale des constructions de 10,50 m (ce qui est par exemple le cas en zone UA – villages et hameaux), voire plus selon les zones.  <b>De telles modifications ne font pas partie des objectifs de la municipalité pour la présente modification de droit commun n°2.</b>
<b>P14.3.</b> Qu'est-il prévu en termes de plantation ?	<b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b>  A noter que l'OAP actuellement opposable et non modifiée traite de cette thématique (voir pour cela la partie 3.8. Insertion et traitements paysagers).
<b>P14.4.</b> Le lotissement présentera une pollution visuelle et de lumière.	<b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU qui ne présente aucune modification sur ce point.</b>
<b>Monsieur et Madame MATHERON Laurent et Annie</b> Viennent prendre des informations.	
<b>Madame BLANC Noëlle et Monsieur ARPIN Guy</b>	
Propriétaire du bâtiment voisin à l'ouest, signale la présence de la source parcelle 1493 sur laquelle vient d'être accordé un permis (cf P4.1 MEGRAT)	<b>Les réponses ont été apportées supra (voir réponse n° P4.1.).</b>
<b>Monsieur ARPIN Jacky</b>	
<b>P15.1.</b> Souhaite le maintien de la constructibilité en zone 1AUC, avec des règles permettant de préserver la zone de fonctionnalité de la zone humide. Annonce qu'il commande une étude hydrogéologique complémentaire.	<b>Les réponses sur la zone 1AUC de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir notamment réponse n° P2.1., P6.2., P6.3., P6.5. P6.9, CE1).</b>
<b>Famille GAIDET</b>	
<b>P16.1.</b> Leur terrain - parcelle 723 et 722 - au Châtelard était constructible dans l'ancien POS et est desservi en voirie et réseaux. Ne comprennent pas qu'il soit	<b>Le fait de rendre constructible ces parcelles ne fait pas partie des objectifs de la présente modification.</b>

<p><b>Monsieur VANDERNOTTE / Bertrand Coffat</b></p> <p><b>P14.1.</b> L'urbanisation aura un impact supplémentaire suite aux constructions nombreuses et importantes de ces dernières années.</p>	<p><b>Ces éléments sont démontrés dans le rapport de présentation de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>C'est durant l'élaboration du PLU que le développement de l'urbanisation a été anticipé. Le PADD prévoyait en ce sens de prendre en compte l'urbanisation actuelle et future et la met en collaboration avec les possibilités / besoins de la commune. Le projet avait à l'époque fait l'objet d'une concertation et consultation avec le public, et a été validé par les personnes publiques associées et les services de l'Etat.</p>
<p><b>P14.2.</b> Les règles prévues en zone 1AUb permettent de construire des bâtiments trop importants en limite de l'immeuble des Gentianes.</p>	<p><b>La modification de droit commun n°2 s'inscrit totalement dans ce PADD puisque c'est une obligation légale pour pouvoir réaliser une modification. La demande n'est donc pas réellement en lien avec cette modification de droit commun n°2, mais remet en cause le projet du PLU actuellement opposable.</b></p> <p>Le règlement de la zone 1AUb prévoit, concernant les règles d'implantation des constructions que : <i>« Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limites séparatives et dans le cas contraire, le recul minimum sera de 2,00m par rapport aux limites séparatives, débords de toiture exceptés. »</i></p> <p><b>Cette règle n'a pas fait l'objet d'une modification par la présente procédure.</b> Cette règle permet en effet d'éviter que la constructibilité de certains terrains ne soit bloquée, tout en permettant de limiter les nuisances de voisinage. En ce sens, les règles en zones 1AUb sont protectrices, si on les compare par exemple avec les zones UA où l'implantation en limite séparative est autorisée.</p>
	<p><b>En ce qui concerne la hauteur maximale des constructions autorisée de 10,50 m, cette règle n'a elle non plus pas fait l'objet d'une modification par la présente procédure.</b> Cette hauteur est cohérente avec les hauteurs des constructions existantes et permet au mieux d'harmoniser</p>

<p><b>P11.3.</b> Le ruisseau qui traversait sa propriété a été busé, la gestion de l'eau n'a pas été prise en compte lors du busage.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p> <p>A noter en outre que le Nant Cruet, dans la partie qui a été busée, n'est pas considéré comme un cours d'eau. <b>Ce point n'est de plus pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p>
<p><b>P11.4.</b> Dénonce la division d'une parcelle voisine sur laquelle a été construit un chalet hors norme, entraînant des nuisances et la perte de valeur des appartements.</p>	<p><b>Cette demande n'est pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLU.</b></p>
<p><b>Monsieur SAVIGNAT Jean-Michel</b></p>	
<p><b>P12.1.</b> Soulève un problème de cohérence dans le règlement de la zone de fonctionnalité de la zone humide.</p>	<p><b>Les réponses sur la zone 1AUC de Bertrand Coffat ont été apportées supra (voir réponse n° P2.1., P6.2., P6.5. P6.9, CE1).</b></p>
<p><b>P12.2.</b> Le jugement de la Cour d'Appel ne mentionne pas que la zone 1AUC mais les parcelles de la zone humide elles-mêmes. Le projet des propriétaires en tient compte.</p>	<p><b>Le jugement mentionne bien : « Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la création de la zone 1AUC au sein de l'OAP Bertrand Coffat en l'absence de mesures de protection suffisantes de la zone de fonctionnalité est entachée d'erreur manifeste d'appréciation».</b></p>
<p><b>P12.3.</b> Les solutions pour régler la construction sur 1AUC en respectant la zone de fonctionnalité n'ont pas été suffisamment explorées.</p>	
<p><b>Anonyme</b></p>	
<p><b>P13.1.</b> La zone 2AU du Solliet n'est pas suffisamment desservie pour être urbanisée : manque d'eau potable, route d'accès étroite et dangereuse surtout l'hiver.</p>	<p>La zone du Solliet était classée en zone 2AU en raison de l'insuffisance des réseaux en limite de zone. Cependant, comme le rapport de présentation de la modification de droit commun n°2 du PLU l'indique, <b>les réseaux sont dorénavant présents en limite de zone 2AU</b> (travaux réalisés depuis l'approbation du PLU). Suffisamment dimensionnés, cela a ainsi permis d'envisager une <b>ouverture de la zone à l'urbanisation</b>, projet porté par les élus notamment afin de répondre aux besoins de création de logements principaux.</p>

## 5. CONCLUSIONS

Cette expertise a permis de confirmer la présence de deux zones humides au sud du périmètre du projet du point de vue de la végétation et du sol.

Pour la seconde zone humide située au sud-est de la zone de projet, le périmètre expertisé ne correspond pas à celui inventorié par le CEN. En effet, selon les relevés effectués par Epode, la zone humide est plus petite que celle inventoriée par le CEN. De plus, on retrouve une petite zone de végétation hygrophile au-dessus de cette zone humide.

Par précaution, et en raison de la faible distance la séparant de la zone humide en contrebas (alimentation certainement liée), cette zone est intégrée au périmètre de la zone humide.

Les relevés de végétation et pédologique effectués par Epode, modifient donc le périmètre de la zone humide inventoriée par le CEN73. Bien que seule la moitié haute ait été expertisée avec les deux critères (sol et végétation) une extrapolation via la végétation a été effectuée sur le reste du périmètre aval de cette zone humide (cf. carte ci-dessous).

L'alimentation, souterraine, ne devrait pas être impactée par le projet.

**L'expertise menée par Epode sur les secteurs d'études démontre donc l'absence de zone humide au sens réglementaire du Code de l'Environnement sur la future zone d'implantation du projet de lotissement. Deux zones humides se trouvent cependant à proximité immédiate en aval du périmètre du projet et devront faire l'objet d'une forte vigilance durant les travaux (mise en défens, zone tampon d'au moins 5m).**

observation n°5 reçue le 11/07/22 par courriel

Syndic des copropriétaires Le Rochefleur  
729 route du Gollet  
La Rosière  
73700 Montvalezan

**Contribution dans le cadre du projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Montvalezan (73700)**

*Remarque concernant le point 3/ 6.3 = évolution des règles en zone UG (secteur du Gollet)*

Pour information : L'ensemble des copropriétaires du chalet « Le Rochefleur » a adhéré à l'association "les amis du Gollet" qui a pour but de défendre les intérêts du Gollet concernant son espace et son cadre de vie.

Nous avons pu constater au fil du temps l'évolution de la station de la Rosière (la majorité des copropriétaires du Rochefleur viennent à La Rosière depuis plus de 30 ans !!). Nous ne pouvons malheureusement que déplorer la perte de ce qui nous semblait être l'essence même et la force de celle-ci, à savoir son caractère familial, un paysage de montagne si caractéristique, et une station à taille humaine.

Les constructions resserrées, le bétonnage massif et anarchique défigurent le paysage : en témoignent ce que sont devenus les Eucherts, hameau désormais sans âme au pouvoir des investisseurs, sans parler du club med, à l'architecture digne d'un clapier à lapins, qui pollue un versant complet de la station.

Nous ne voulons pas que le Gollet soit à son tour défiguré de la sorte. Cette frénésie immobilière n'a aucun sens et ne profite qu'à des investisseurs peu scrupuleux de la nature, de la biodiversité et de son environnement. De plus, le domaine skiable n'est plus en adéquation avec le nombre de skieurs potentiel.

Le Rochefleur a déjà été touché par la non-prévision de la gestion des eaux pluviales suite à la construction du quartier du Manessier (réduction des surfaces absorbantes). En effet, le ruisseau qui traversait notre propriété a été busé pour soit disant gérer un surplus d'eau, qui visiblement n'avait pas été anticipé. Non seulement notre environnement proche a été modifié, mais de plus, ce charmant ruisseau est devenu un bourbier innommable, condamnant l'utilisation d'une partie de notre terrain. Manifestement, la gestion des sources n'a pas été prise en compte lors du busage !!

Par ailleurs, Le Rochefleur pâtit aussi de cette densification avec la division d'une parcelle voisine sur laquelle a été construit un chalet hors norme, modifiant le paysage si apprécié de nos balcons (que dire des appartements des Genticanes qui se sont trouvés avec un mur de 8 mètres c'e haut à moins de 10 mètres de leurs fenêtres, condamnant la vue, le soleil et entraînant de fait une chute de la valeur des appartements, voire une impossibilité de revente...).

Les habitants du Gollet veulent préserver leur cadre de vie, cet espace si authentique et continuer à y vivre sereinement. C'est pour cette raison que les propriétaires ont acheté dans ce quartier, malgré l'éloignement du centre station, avec ses avantages (la tranquillité) et ses inconvénients (moins de services à proximité). Ces conditions ne semblent plus être respectées, ce qui fausse le « contrat » implicite qui a été passé avec la commune lors de l'achat.

Toutes ces raisons font que le syndic le Rochefleur, dans le cadre de l'enquête publique, émet un **avis défavorable** aux modifications autorisant de façon cachée la densification du Gollet. Ceci n'est que la traduction d'une colère sourde et d'un désaccord sur l'évolution de « notre station ». La mairie n'a aucun respect pour les propriétaires qui font vivre la station, nous ne sommes pas là que pour payer des impôts que nous considérons mal utilisés !!!

*De part ce courrier, Le syndic le Rochefleur s'associe à la lettre de notre voisine Madame Josiane Volck.*

Pour le syndic, le président : Fabien RAFFY

Le 10 Juin 2022

Observation n° 6 - reçue le 12/10/2012

9

M<sup>rs</sup> Saint-Jean Françoise  
de Chateaufort  
73700 Montalieu

M<sup>me</sup>  
Genevieve l'Enqueten

A Propos de la modification proposée sur  
la Zone Retraire Coffat.

La modification est incohérente avec  
le règlement (R.2 et S.1) qui cherche  
à mettre en place des règles spécifiques  
pour la construction sur une zone de  
fonctionnalité alors que la modification  
proposée se base sur le fait que de  
telles règles sont insuffisantes -  
de jugement de justice ne me donne

que pas la zone SAUC. mais les parcelles qui recouvrent la zone humide elle-même (1395-1396-1397-1398-1399-1400) qui doit être préservée.

C'est aussi l'un des objectifs du projet des propriétaires <sup>pour</sup> ~~pour~~ réserver et ne construit aucune construction sur les parcelles.

Il semble donc que la possibilité de préserver la zone humide, ainsi que se mette en place des règles de construction (comme proposé dans le règlement) pour préserver la zone de fonctionnalité tout en les conservant dans la zone SAUC n'a pas été exploré de façon suffisante et ce malgré les efforts des propriétaires pendant de

nombreuses années sans obtenir des  
clarifications nécessaires à leur projet.

Je demande donc que tout soit  
mis en oeuvre pour développer la  
zone d'Avic Bertrand conformément  
l'esprit du projet des propriétés  
tout en respectant l'environnement  
spécifique qui a donné son  
nom à la Rivière.



Observation n° 1 - reçu le 13/07/2022

Monsieur Le Commissaire  
enquêteur.

La Zone Z.H.U. du solliet  
a été mise en place  
pour Monsieur [REDACTED]  
pour son avantage personnel  
- La solliet manque d'eau potable  
la route communale du solliet  
est étroite dangereuse  
surtout en hiver verglas.  
la route est limitée  
au véhicule poids total 42 tonnes  
Bravo [REDACTED]

RECU LE

13 JUL. 2022

2394

Obtenu n° 8. Reçu le 15/07/2022 par dépôt en mairie

Copie CE

Gaidet Éric  
Gaide Gisele  
Maître colette  
Chneider Jeanine  
Gaidet Simone  
= Famille Gaidet Léa

Le 15 juillet 2022

Monsieur Holevaque Gerard  
Commissaire enquêteur  
73700 Mairie de Montvalezan

Proposition pour enquête publique

Objet : Demande pour retrouver droit à construire au Chatelard de Montvalezan

Monsieur,

Notre famille est propriétaire de 2 parcelles au Chatelard de Montvalezan (côté Ouest)  
N° 0723 et 0722.

Ce terrain était constructible dans l'ancien POS, à les réseaux à proximités, et attenant au centre du village et à un accès direct sur la voie publique.

Nous constatons que de nombreux villages s'agrandissent dans la commune :

- Le Solliet avec la zone 1AUF
- Les Moulins en aval de la route
- Les Laix important projet en Ouest du village avec un accès très compliqué
- La Combaz en Ouest et Est (sur une bosse éloignée du village)
- Le Chatelard en Ouest

Nous avons donc du mal à comprendre pourquoi nos terrains ne sont plus constructibles.  
L'objectif pour nous est de retrouver ces terrains pour de la résidence principale pour notre famille.

Merci pour votre compréhension.

Gaidet Éric, représentant la famille GAIDET Léa



Observed n° 9. Reçue le 13/07/2022 par courriel

Copie CE

## Urbanisme MONTVALEZAN

**De:** Urbanisme Foncier Juridique  
**Envoyé:** vendredi 15 juillet 2022 09:28  
**À:** Urbanisme MONTVALEZAN  
**Objet:** TR: « ENQUETE PULBLIC de la modification de droit commun N°2 du PLU de MONTVALEZAN »

**De :** David Astic <david.astic@gmail.com>

**Envoyé :** mercredi 13 juillet 2022 17:34

**À :** Urbanisme Foncier Juridique <ufj@montvalezan.fr>

**Objet :** « ENQUETE PULBLIC de la modification de droit commun N°2 du PLU de MONTVALEZAN »

**« ENQUETE PULBLIC de la modification de droit commun N°2 du PLU de MONTVALEZAN »**

Monsieur,

Nous sommes tout à fait défavorables à toute « densification » du Gollet et donc opposés au projet de modification du PLU le concernant visant à le mettre en cohérence « avec ce qu'on peut trouver sur le reste du territoire » de la station.

Depuis sa création il y a cinquante ans, le Gollet, dont l'ensemble de chalets constitue un patrimoine architectural montagnard unique, est un havre de tranquillité qui a su échapper à la surenchère immobilière.

Le Gollet constitue un ensemble harmonieux et paisible précisément parce qu'un certain nombre d'activités y sont interdites (art. UG1 du règlement du PLU), qu'il est constitué de chalets de surfaces (art. UG2.1) et hauteurs (art. UG10) relativement modestes et environnés d'arbres (protégés, art. UG13) où nichent oiseaux et écureuils, en bref que le site est respectueux de la beauté et de l'harmonie de la montagne.

Le Gollet est un atout qui a fortement contribué à l'identité et à l'essor de La Rosière, à l'enchantement de cette belle station, paisible et familiale, et que celle-ci se doit de préserver.

Sheena Yuille-Astic et David Astic, propriétaire du chalet N°50 Le Flore, quartier Le Gollet

observation -10. Reçue le 13/07/2022 par courriel

Copie CE

Colette Maitre

73700 La Rosière

Monsieur Gerard Holevaque

Commissaire enquêteur,

73700 Mairie de Montvalezan

Concertation préalable

Modifications de droit commun n° 2 du Plu :

- En désaccord sur les points suivants :

En zone AU les fosses à neige ne sont pas constructibles.  
L'hébergement Hôtelier inclus les résidences de Tourisme.  
Les gabarits – hauteur, longueur - autorisés des constructions en zone 1 AUds.

- Pour une homogénéité sur l'ensemble des villages de la Commune, l'ensemble de la zone AU doit également bénéficier des normes spécifiques retenues ci-après :

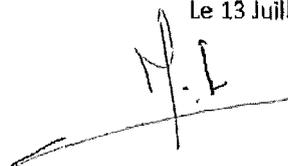
En zone 1 AUf, les exigences en matière de performances énergétique des bâtiments, les distances d'implantation par rapport à l'axe de la voirie, la hauteur des constructions.  
En zone AUah, la hauteur des constructions.

- Compte tenu du patrimoine foncier communal résiduel,  
pour éviter une sur-urbanisation de la station,  
pour satisfaire les besoins des vacanciers,

Il serait prioritaire actuellement de protéger officiellement par le PLU la zone naturelle forestière entre Les Galopins et Le Kandahar.

Pour ces motifs, j'émetts un avis défavorable à la modification du PLU proposée.

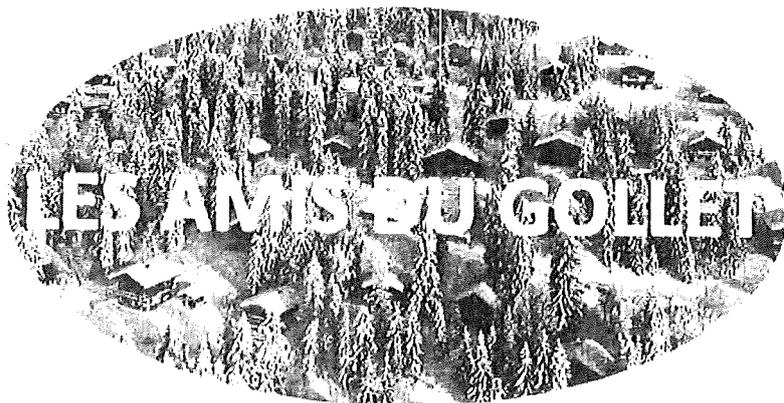
Colette Maitre  
Le 13 Juillet 2022



observ. Regue le 13/07/2022 par courriel  
n° 11.

114

1 Copie CE



Les Amis du Gollet  
Association loi de 1901

**Observations, propositions et contre-propositions**  
Formulées dans le cadre de l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du  
PLU de Montvalezan

13 juillet 2022

**1. INTRODUCTION**

Nous sommes tout à fait défavorables à toute « densification » du Gollet. Depuis sa création il y a cinquante ans, le Gollet, dont l'ensemble de chalets constitue un patrimoine architectural montagnard unique, est un havre de tranquillité qui a su échapper à la surenchère immobilière. Le Gollet constitue un ensemble harmonieux et paisible précisément parce qu'un certain nombre d'activités y sont interdites (art. UG1 du règlement du PLU), qu'il est constitué de chalets de surfaces (art. UG2.1) et hauteurs (art. UG10) relativement modestes et environnés d'arbres (protégés, art. UG13) où nichent oiseaux et écureuils, en bref que le site est respectueux de la beauté et de l'harmonie de la montagne. Le Gollet est un atout qui a fortement contribué à l'identité et à l'essor de La Rosière, à l'enchantement de cette belle station, paisible et familiale, et que celle-ci se doit de préserver.

C'est dans cet esprit que nous formulons les observations, propositions et contre-propositions suivantes dans le cadre de l'enquête publique de juin-juillet 2022, en élargissant notre réflexion au secteur « Bertrand Coffat » voisin du Gollet.

**2. BERTRAND COFFAT**

Le texte figurant dans les orientations d'aménagement :

*Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement du Gollet, caractérisé par une urbanisation sous forme de petits chalets individuels, et sous le vieux village, il est proposé une urbanisation de type individuel sur ce secteur faisant le lien avec les constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 25 logements.*

Notre proposition :

Aucune règle de coefficient d'emprise au sol ne figure dans les documents. Pourtant la continuité et la proximité du lotissement du Gollet imposent de notre point de vue que les mêmes règles d'implantation s'y appliquent. Nous vous renvoyons au paragraphe suivant pour ce qui est de notre proposition pour le Gollet.

Par ailleurs nous reprenons la définition du règlement pour l'hébergement hôtelier qui figure dans le règlement :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels, résidences de tourisme, gîtes d'étape et de séjours, gîtes d'enfants et les centres de vacances ... quand ils comportent le minimum d'espaces propres aux hôtels plusieurs services hôteliers (accueil, restaurant, restauration, ménage, blanchisserie ...) et que l'hébergement est temporaire.

Pour ce qui concerne la zone Bertrand Coffat, il est stipulé que l'hébergement touristique est interdit, mais aucune définition de ce dernier n'est donnée, ce qui crée de la confusion et peut laisser penser que l'hébergement hôtelier est autorisé !

Nous souhaitons donc que ce point soit clarifié, de manière qu'en aucun cas les chalets construits sur Bertrand Coffat ne puissent intégrer une partie dédiée à la location touristique, mais soient dans leur intégralité des résidences principales. Si la rédaction de cette définition portait à confusion, nous souhaitons que le règlement et les orientations soient explicites sur le sujet.

Par ailleurs il serait souhaitable que les parcelles concernées par l'interdiction de construction dans la zone humide et ses zones de fonctionnalité soient clairement indiquées. Le schéma figurant dans les documents n'est pas précis et laisse le champ libre à l'interprétation.

De plus ces zones humides restent classées en zone AU, alors qu'elles sont déclarées non constructibles.

Nous demandons que ces zones soient classées N (comme naturelle).

Nous relevons ce qui semble être un calcul erroné dans l'OAP. La zone 1AU fait 1.5 ha, moins 0.57 ha de zones humides, restent 0.93 ha constructibles. Avec une densité de 20 logements par ha, on arriverait à 18 ou 19 chalets, alors que 15 sont représentés sur le schéma de lotissement, qui n'est pas opposable. Quelle est en réalité la règle qui s'applique ? Quelle sera la densité in fine ? Nous proposons de prévoir un CES de 0.2 comme proposé pour le Gollet.

Il est nécessaire par ailleurs que le futur lotissement possède sa propre fosse à neige, qui n'apparaît nulle part. Les fosses à neige du Gollet voisin sont toutes saturées en plein hiver.

### 3. LE GOLLET

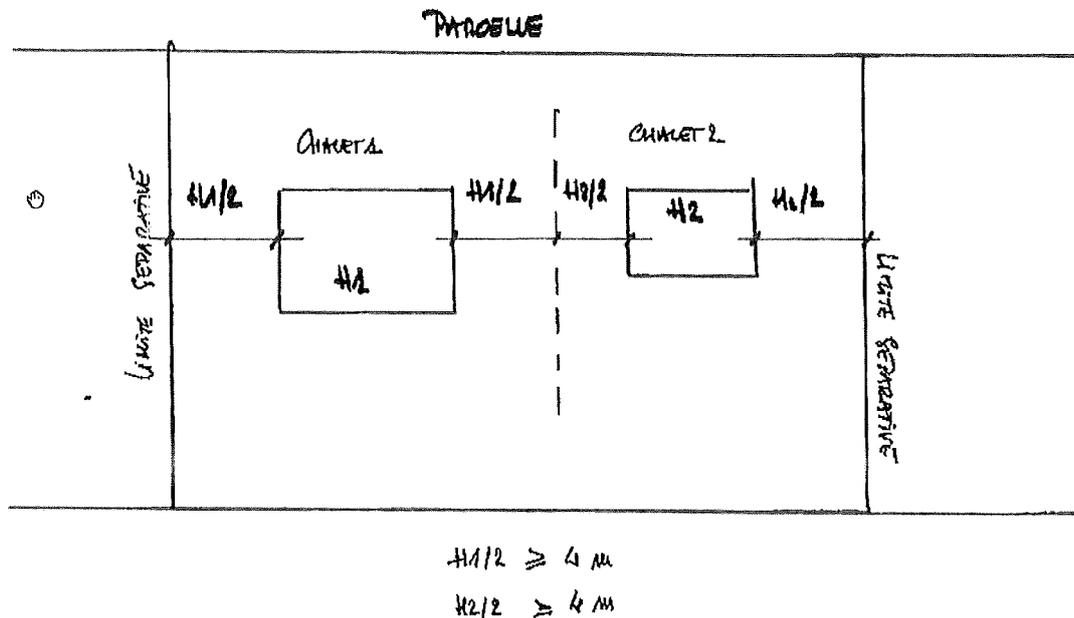
En préalable, nous souhaitons l'interdiction de la division des parcelles.

Par ailleurs, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

*ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*  
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : le recul minimum doit être de 2,00 m par rapport au point le plus proche des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, débords de toiture exceptés, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles l'implantation pourra se faire jusqu'en limite séparative.

*ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*  
Les constructions doivent être implantées avec recul minimum de 4,00 m, calculé de façade à façade au point le plus proche, entre deux constructions principales.

Notre proposition pour ce qui concerne les distances de construction :



#### 4. LE GOLLET ET BERTRAND COFFAT

L'article UG 9 du règlement prévoit :

9.1 - Dans le cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, devra inclure la totalité de l'emprise au sol de la construction démolie.

9.2 - Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,2, et l'emprise au sol maximum de chaque construction principale de 150 m<sup>2</sup>.

Nous prenons acte de l'article 9.2.

Nous constatons, et ce n'est pas une disposition nouvelle, que l'article 9.1 impose de fait que l'emprise au sol de la nouvelle construction soit une extension de l'ancienne. Cela n'est pas neutre au Gollet car beaucoup de chalets sont disposés au centre des parcelles.

L'article 4 du titre 1 du règlement définit la hauteur maximale des bâtiments :

*Hauteur maximale (article 10) : La hauteur maximale est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point du bâtiment hors débords de toiture et à l'exception des superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions telles que souches de cheminée, machinerie d'ascenseur... qui doivent néanmoins rester dans des proportions raisonnables.*

En revanche les orientations d'aménagement, pour Bertrand Coffat, indiquent :

3.3- Les hauteurs des constructions

*Les hauteurs des constructions sont limitées à 10,50 mètres. La hauteur est mesurée au droit du faitage et en façade avale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage.*

Les deux rédactions sont contradictoires.

Nous demandons que pour le Gollet et Bertrand Coffat cette dernière définition faisant référence à la mesure par rapport au terrain naturel de la façade aval soit retenue.

\*\*\*\*\*

Contact : [admin@lesamisdugollet.org](mailto:admin@lesamisdugollet.org).

Site Internet : [www.lesamisdugollet.org](http://www.lesamisdugollet.org).

Facebook : <https://www.facebook.com/lesamisdugollet>

Obxrect m. 72. Regue de 15/07/2022 par conseil

Copie CE

112

Yves et Véronique ORMEZZANO  
46, route du Gollet,  
73700 - La Rosière de Montvalezan

Monsieur Gérard HOLEVAQUE  
Mairie de Montvalezan

**Vos Références :**  
**Modification de droit commun n°2 du PLU - Montvalezan -2022**

La Rosière, le 13 juillet 2022,

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Arrivés à la Rosière par hasard il y a près de 30 ans et y revenant depuis régulièrement par amour de cette station qui a(vait) su garder son âme familiale et semblant refuser toute folie immobilière, nous avons décidé de devenir propriétaires d'un appartement en 2002 puis d'un chalet au Gollet en 2007, dans lequel nous avons faits d'importants travaux de rénovation et d'agrandissement, dans le respect du PLU actuel et dans le respect du style architectural local (sans métal par exemple), faisant appel exclusivement à des artisans locaux amoureux de leur station et de son environnement.

Nous nous inquiétons vivement de l'intention de « densification » du Gollet exprimée par la Mairie dans le projet de PLU, et, bien que le rapport de présentation fasse état de clarifications manquantes dans le PLU actuel, les paramètres proposés ne nous semblent pas compatibles avec le respect des caractéristiques du quartier, notamment l'habitat « lâche » et le caractère fortement boisé des parcelles.

Le remplacement du critère de surface de plancher de 300m<sup>2</sup> par un coefficient d'emprise au sol de 0.2 permet en effet de mieux différencier les constructions selon la taille des parcelles. Dans ce contexte, l'obligation d'un minimum de 50% de végétalisation semble insuffisante pour maintenir le caractère forestier du quartier. Le renforcement de l'obligation de reboisement va dans le bon sens, toutefois, il serait important de spécifier que les arbres replantés doivent avoir une taille minimale, afin d'éviter qu'il faille 20 ou 30 ans pour reconstituer le paysage... Le contrôle du respect de cette règle, ainsi que les éventuelles sanctions doivent également être précisés.

De même, les reculs minimaux proposés de 2 m par rapport aux limites de parcelles sont insuffisants, et devraient être portés à 4 m (y compris côté route), afin de permettre le maintien ou la plantation des grands sapins qui caractérisent le paysage. Dans la même logique, la distance minimale entre deux constructions devrait être portée à 8 m, afin d'éviter que toute nouvelle construction vienne obstruer la vue ou l'ensoleillement des constructions voisines.

En ce qui concerne le découpage des parcelles ou la possibilité de construire plusieurs chalets

Yves et Véronique ORMEZZANO  
46, route de Gollet,  
73700 - La Rosière de Montvalezan

sur la même parcelle, cette possibilité doit être plus strictement encadrée. Très peu de parcelles du Gollet peuvent en réalité se prêter à un découpage, ou accueillir deux constructions, dans le respect de l'identité du quartier, comme cela peut être constaté dans certains projets récents. Aussi, il serait utile de :

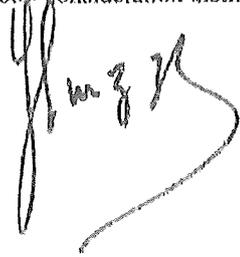
- Définir une taille minimale de parcelle découpée (500m<sup>2</sup> ?) afin d'empêcher le découpage des parcelles inférieures à 1000m<sup>2</sup>. A noter que ce critère est indispensable également pour empêcher le redécoupage éventuel d'une parcelle déjà découpée, qui pourrait conduire à terme à des parcelles de l'ordre de 250 m<sup>2</sup>, incompatibles avec l'identité du quartier !
- La distance de 8 mètres minimum entre deux constructions doit également s'appliquer en cas de double construction, ainsi que l'emprise au sol maximum de 0,2, appliquée à l'emprise cumulée des deux constructions.

Enfin, y compris en cas de rénovation ou de reconstruction, il est indispensable de déterminer une hauteur maximale équivalente à celle des constructions actuelles, ce qui ne nous pas spécifié de façon précise dans le document actuel. Afin de préserver l'homogénéité du quartier, cette hauteur maximale devrait être de 10.50 m en précisant que cette mesure doit être prise par rapport au point le plus bas de la parcelle. Des critères architecturaux devraient également être prévus (pierre et bois, balcons,...etc...) pour éviter toute « innovation » détériorant de paysage architectural de la zone.

L'affectation des constructions doit également être précisée. Il est essentiel de conserver le caractère mono-familial du quartier, afin d'éviter que les chalets soient découpés en appartements, ce qui augmenterait sensiblement la densité de population du quartier, et nuirait à la tranquillité recherchée par les habitants actuels. En aucun cas, une destination sous forme d'hébergement touristique ne peut être acceptée dans cette zone.

Nous nous inquiétons également du projet de construction de la zone dite « Bertrand Coffat » qui va priver les habitants et les visiteurs d'une promenade privilégiée en hiver comme en été. En tout état de cause, cette zone étant adjacente au Gollet, les mêmes règles d'urbanisme « lâche » devraient s'appliquer. La destination de ces nouvelles constructions sous forme de résidence principale est une intention louable, mais nous exprimons des doutes quant à la capacité (voire la volonté) de la Mairie à faire respecter cette règle, et notamment à empêcher que les constructions effectuées par des résidents ne se transforment très rapidement en locations touristiques.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, nous vous assurons, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de notre considération distinguée.



Observato. Reçu le 14/07/22 par courriel  
n°13

Copie CG

Fabienne et Laurent Thériot  
Chloé, Naïs et Maya  
Chalet Le Nant  
1284 /52 rue des pins sylvestres  
Le Gollet  
La Rosière de Montvalezan

Le 14/07/2022

objet : Enquête publique sur la révision du PLU

à l'intention de Monsieur HOLEVAQUE, commissaire enquêteur

Monsieur,

Voici notre contribution à l'enquête publique que vous menez actuellement.

La Rosière, station familiale à laquelle nous sommes attachés depuis plus de 40 ans pâtit de la folie des grandeurs de la municipalité. Nous dénonçons la volonté clairement énoncée lors de réunions publiques parfois houleuses de développer toujours plus la station : étalement de l'urbanisation, augmentation exponentielle du nombre de lits et extension du domaine skiable se font au détriment de zones naturelles et ce à un rythme de plus en plus effréné.

Concernant le Gollet, nous souhaitons lutter contre l'artificialisation du sol et sommes opposés à la densification des constructions existantes en divisant par exemple les parcelles ou à la modification du PLU sur la Zone Bertrand Coffat que tout le monde appelle plus justement « la prairie ».

Ce développement à outrance va à l'encontre des enjeux climatiques auxquels nous devons déjà faire face. Nous souhaiterions que Montvalezan s'inscrive dans le plan Bio Diversité pour repenser de façon plus cohérente et éco-responsable son aménagement.

Bien cordialement,

Fabienne et Laurent Thériot

Obs 14.

CITRÉE Cizèle et pour conjoints Gaidet Estier  
613 Rue du Collet  
La Roche - 73700 MONTVALEZAN

le 15/7/2022

Remarques Enquête Publique

1) zônage villeges : concernant le Châtelard  
Les nouveaux chalets à l'ouest à côté  
de Fossez Joël ne sont pas inclus dans  
le zônage ?

2) Village du Sollet

Hauteur maximale différente des autres villeges  
Pourquoi ne pas ériger une hauteur valable  
pour tous les villeges ?

Cette hauteur ne va-t-elle pas donner lieu  
à un habitat type "châtelard" si la base  
est peu large.

Ne faudrait-il pas mettre une règle en fonction  
de la largeur du bâti à la base ?

3) Parcelle 733 / envisage la construction de  
chaletard / parkings privés. refuse la  
fosse à neige

4) Forêt Ratière

NI équipements sportifs. loisirs  
accueil touristique ?

Mettre le chemin piétonnier en chemin  
emplacement réservé dans la forêt entre  
Ratière et Fucherts

La forêt n'est plus du tout protégée. en NI  
on peut faire implantation RT - pistes ...

Gaidet

Copie - observation n° 15  
par CG

Nathanaël Fresnois  
637 rue du Gollet  
La Rosière 1850  
73 700 Montvalezan

le 12/07/2022

**Att : Monsieur Gérard HOLEVAQUE – commissaire enquêteur – Mairie de Montvalezan, 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73 700 Montvalezan / [ufj@montvalezan.fr](mailto:ufj@montvalezan.fr)**

**Objet : Observations, propositions et contre-propositions – MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Monsieur le commissaire-enquêteur,**

Je me permets de vous écrire à la suite de l'avis d'enquête publique de la commune de Montvalezan, dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU.

Il est bien sûr essentiel que le territoire de la commune de Montvalezan puisse évoluer et se moderniser afin de répondre au mieux aux attentes des habitants et des vacanciers compte tenu de l'importance du tourisme dans notre région.

Toutefois, les enjeux sociétaux, environnementaux et climatiques auxquels nous devons faire face nous obligent à une grande responsabilité dans les prises de décision actuelles et futures.

Je suis profondément attristé de voir la commune de Montvalezan s'engager depuis plusieurs années dans des développements immobiliers très importants qui ne prennent pas suffisamment ces éléments en considération et qui ne s'inscrivent absolument pas dans une logique de préservation de son environnement de montagne et de réduction des gaz à effet de serre (GES).

La modification de PLU proposée renforcerait cette tendance de développement des constructions et d'artificialisation des sols, avec destruction de zones humides ou de forêt, impacts négatifs sur notre environnement de montagne et sur la biodiversité alpine. Par ailleurs, certains projets de construction vont créer des nuisances importantes pour les habitants actuels, voire constituer des troubles anormaux de voisinage (TAS).

Les points qui me dérangent le plus sont les suivants :

**P127 à 134 du rapport de présentation :**

Nous ne pouvons qu'être surpris de ne pas avoir été contacté ou visité par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Savoie ou tout autre organisme qui définit les espaces fonctionnels des zones humides. Il semble que certaines zones où se trouve de l'eau et une flore / faune répondant à ces critères n'ont pas été identifiées / répertoriées. Si vous vous rendez sur site, vous pourrez effectivement constater la présence de zones humides sur les parcelles 1423, 1422 avec ruisseau indiqué au plan de bornage réalisé par l'entreprise Geode en novembre 2020, ainsi que sur les hauts des parcelles 1424, 1420 et 1421. J'apporte les photos suivantes (prises le 03/07/2022) montrant très clairement des différences dans la végétation et une présence d'eau et de plantes caractéristiques des zones humides.

Comment se fait-il que cette zone n'ait pas été prise en considération lors des études des sols réalisées par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Savoie ?

Si ce PLU est validé en l'état, il permettra une artificialisation des sols dans cette zone.

Autre point, il vous a sans doute été reporté, que certains propriétaires de parcelles situées en aval (destinées à la construction) ont début juin 2022 réalisé des tranchées sauvages (constatées par la police de l'environnement) dans le but de drainer l'eau. Il semblerait donc que certains propriétaires candidats à la construction étaient inquiets de voir leur parcelle requalifier... Attestant là encore de la présence d'eau dans d'autres zones du secteur Bertrand Coffat. Sinon pourquoi avoir drainé ?

J'insiste donc sur le fait que des zones non répertoriées actuellement existent dans le secteur Bertrand Coffat et que conformément aux éléments exposés en P278 du rapport de présentation, celles-ci « sont protégées et pourront faire l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur inconstructibilité et interdisant tous travaux susceptibles d'affecter leur fonctionnement et leur caractère humide ». Je me tiens à votre disposition pour vous présenter photos et vidéos complémentaires et pour constater sur site la réalité de cette zone humide située dans la partie amont de la zone Bertrand Coffat. L'eau s'écoulant par gravité, il n'est pas non plus surprenant de retrouver des zones humides également plus en aval.

Par ailleurs, sur cette même zone, l'évolution envisagée du PLU prévoit la construction de plusieurs chalets et voies de desserte sans vraiment respecter des zones de retrait suffisantes permettant de préserver l'environnement et la vue pour des bâtiments existants, ceci risquant de créer des Troubles Anormaux de Voisinage (TAS) pour certains habitants, en particulier au nord-ouest de la zone.

J'ajoute que dans le document **REGLEMENT ECRIT – SUIVI DES MODIFICATIONS, P110**, il est fait mention dans la zone 1AUB « Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après : 1/ L'hébergement touristique ». Est-ce que la location de meublé touristique dans cette zone sera exclue ? Comment la collectivité compte-t-elle faire respecter cette interdiction ?

Dans ce même document, **P114**, on y découvre que l'implantation des constructions en zone 1AUa, 1AUB et 1AUC « pourront s'implanter en limites séparatives »... Ce qui ne paraît absolument pas adapté si cette zone devait être construite un jour... Par ailleurs la hauteur maximale fixée à 10,50m des bâtiments occasionneraient sur les terrains à faible déclivité des nuisances importantes pour certains riverains existants, constituant des pertes de vue et d'ensoleillement pouvant être assimilés à des Troubles Anormaux du Voisinage (TAS).

Au-delà de l'artificialisation des sols et du développement de nouvelles constructions dans cette zone, je regrette aussi qu'un tel développement soit envisagé, car il contribuerait à renforcer la circulation de véhicules et navettes, dans une zone naturelle aujourd'hui. En hiver, l'accès aux pistes de ski depuis cet endroit se ferait en voiture ou en navette, ne faisant que renforcer les problèmes liés aux flux d'acheminement des skieurs.

Alors que tous les acteurs politiques et territoriaux essaient aujourd'hui d'imaginer des projets permettant de réduire nos impacts négatifs, ce projet d'aménagement et de constructions dans la zone Bertrand Coffat va à l'encontre du bon sens et d'un projet de développement touristique durable.

P135 du rapport de présentation : Reclassement d'une construction située en zone UA vers une zone UT

La rénovation du bâtiment des Gentianes apparaît être une bonne chose, si toutefois la hauteur globale du bâtiment ne devient pas trop haute et ne crée pas de nuisances nouvelles pour les riverains actuels. Il paraît également essentiel que ce projet de rénovation intègre une vraie ambition de rénovation thermique pour ce vieux bâtiment.

P145 du rapport de présentation : Evolution des règles en zone UG (secteur du Gollet)

Pour ce qui est du secteur du Gollet, le projet d'évolution du PLU semble prendre en considération la volonté de préserver ce secteur à usage unique d'habitation / location de meublé et à préserver au maximum les arbres et la forêt, tout en laissant la possibilité aux propriétaires qui le souhaitent de réaliser des rénovations de leur chalet.

Il est toutefois surprenant de voir que le projet autoriserait la construction d'annexes et garages jusqu'en limite séparative (peut-être en lien avec l'existant), ce qui risque inévitablement de conduire à une densification importante des nouvelles constructions dans cette zone aujourd'hui particulièrement préservée.

Le sujet semble relativement technique et complexe compte tenu de l'historique. Les habitants et propriétaires du Gollet seront donc plus à même de mesurer toutes les conséquences de ces évolutions, mais il paraît indispensable de préserver au maximum cette zone avec ses spécificités actuelles qui sont d'une grande richesse pour la station.

J'espère que ces commentaires pourront être pris en compte dans les décisions à venir et je reste à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

Bien cordialement.

Nathanael Fresnois.



Observat° n°16 - Remise le 15/07/2022 par dépôt à mairie Rosb 1/3  
permanence CE  
+ PJ

Copie CE

Anne-Marie Fresnois

La Rosière, le 13/07/2022

637 rue du Gollet

La Rosière

73700 Montvalezan

A l'attention de Monsieur Gérard HOLEVAQUE, commissaire enquêteur, Mairie de Montvalezan

Objet : Observations modification de droit commun N°2 DU Plan Local d'Urbanisme

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à l'avis d'enquête publique de la commune de Montvalezan dans le cadre de la modification de droit commun N°2 du PLU, je me permets de vous adresser mes différentes remarques.

La commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet de façon à favoriser le maintien de la population locale ou l'installation de nouveaux habitants, ce qui est une bonne chose, étant donnée la pression immobilière sur l'ensemble de la commune. Je remarque que la zone à urbaniser a été réduite pour conserver les haies et certains espaces agricoles, que la commune s'attache à limiter la nécessité de créer de nouvelles voies d'accès et donc l'imperméabilisation des sols, que l'enjeu consiste à intégrer les constructions à la topographie du site mais de permettre une bonne exposition et de réduire les vis-à-vis. Je regrette fortement que la commune n'ait pas cette démarche partout (zone Bertrand Coffat, Gollet, Averno Nord où plus de 1ha de forêt va être détruite...).

Par rapport au retard de logements à créer, je voudrais ici rappeler que lors de la révision allégée N°1 du PLU d'avril 2018, page 9, sur les zones 1AUB et 1AUC « Bertrand Coffat », l'OAP s'inscrivait de façon à compléter l'offre de logement permanent disponible à La Rosière (voir copies). Pourquoi cette décision a-t-elle été modifiée pour devenir une zone de résidences secondaires ? Cela a-t-il été motivé par certains intérêts particuliers ?

Je me réjouis, toutefois, que la commune ait intégré, dans la zone Bertrand Coffat, un espace fonctionnel des zones humides, en zone 1AUC, afin d'assurer la protection de la zone de fonctionnalité de la zone humide « entre Chavonnes et Nan Cruet » et que de ce fait, toute construction étant interdite, ces espaces resteront non urbanisés.

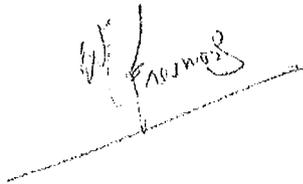
Toutefois, il est regrettable que certaines zones situées dans le secteur 1UAb de la zone Bertrand Coffat n'aient pas été identifiées comme zones humides (c'est le cas de la parcelle 1422). Ces zones humides s'étaient de plus en plus de cette parcelle vers les hauts des parcelles 1420-1421.

Même si ces zones n'ont pas été répertoriées sur le secteur 1AUB « Bertrand Coffat », elles existent et elles doivent être protégées.

Je vous remercie, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, pour l'attention que vous aurez apportée à ces différentes remarques et reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

Sincères salutations.

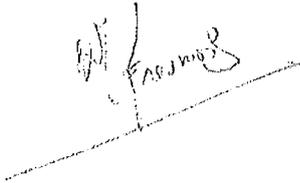
Anne-Marie Fresnois

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AM Fresnois', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Je vous remercie , Monsieur Le Commissaire Enquêteur, pour l'attention que vous aurez apportée à ces différentes remarques et reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

Sincères salutations.

Anne-Marie Fresnois

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anne-Marie Fresnois', is written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and cursive.

Observation n° 77. Reçue le 15/07/2022 par dépôt en mairie lors  
permanence CE

1/2

Copie CE

+ PJ

Philippe Fresnois

le 14/07/2022

637 rue du gollet

73700-Montvalezan

Monsieur Gérard HOLEVAQUE

Commissaire enquêteur

Mairie de Montvalezan – 73700

Monsieur le commissaire enquêteur ,

J'ai l'honneur de solliciter votre attention et de vous communiquer mes observations et réflexions dans le cadre de l'enquête publique liée à la modification de droit commun n°2 du PLU de notre commune .

J'avais déjà pu communiquer mes observations aux élus de la commune le 11 Mai 2021 dans le cadre de la concertation mise en œuvre pour le même objet que celui de l'enquête en cours et ces observations restent d'actualité.

Les réflexions communales ont pu évoluer depuis et l'on voit se construire quelques démarches et réflexions enrichies de sensibilités environnementales plus vertueuses .

La recherche d'un « flocon vert » convoité par les stations de ski devrait engendrer plus d'attention demain qu'il n'en fût constatée ces années passées à la protection de notre environnement et c'est enfin une bonne chose .

La classification du golf de la Rosière parmi les plus naturels de France est une juste reconnaissance de l'évolution de ce parcours que j'avais eu l'honneur de créer il y a bientôt 35 ans .

La relation avec l'association « Mountain Rider » ne manquera pas d'être source de réflexions nouvelles : dommage qu'elles soient tardives pour la forêt prochainement rasée au profit d'Odalys .

Mais ces nouvelles sensibilités doivent enrichir les décisions futures et oser remettre en cause des projets qui ne semblent pas être en phase avec ce « Green-Washing ».

Densifier l'habitat au profit des jeunes générations ayant besoin de se loger est une sage orientation de l'urbanisme et le projet du Solliet honore la collectivité .

Modifier petit à petit au fil des décisions les contraintes du PLU en « l'allégeant » pour muter d'une zone agricole vers une zone ouverte à la construction de résidences principales (utiles aux jeunes générations) puis pour finir à celles de résidences secondaires alors que la zone Bertrand Coffat ne peut être destinée aux activités touristiques , on s'éloigne du flocon vert !

La même zone Bertrand Coffat réduite par décision de justice au profit des zones humides sur sa partie « Est » reste bien entourée de zones humides non répertoriées et qui pourraient pourtant être reconnues comme telles . En effet les parcelles situées dessous le vieux village (partie Ouest) sont gorgées d'eau ,alimentent les anciennes caves à fromage ainsi que le petit ruisseau repéré au plan de zonage édité par « GEODE ». Il alimente le bassin dont je vous joins photo N°1. La partie supérieure de la zone bertrand Coffat étant elle-même chargée d'humidité . Vous pouvez constater sur la photo N°2 les traces laissées par les engins agricoles qui viennent de collecter les foins et d'ailleurs ne pas ramasser celui de la partie supérieure (humide) car certainement impropre pour la classification Beaufort. (Photo N°3).

A quelle distance d'une zone humide peut-on envisager de construire ? La présence de batraciens dans cet espace ne devrait pas contredire mes observations . ( PhotoN°4).

Je note en page 112 alinéa 7.3.6 que les rives naturelles des ruisseaux et canaux repéré au plan de zonage doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10m par rapport à l'axe du cours d'eau.....L'implantation d'éventuelles constructions en dessous de ce petit ruisseau présent au plan de zonage devra donc respecter cette obligation si je comprends bien !!!!

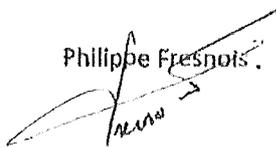
En page 111 l'article 7.1 relatif aux règles d'implantation des constructions m'interpelle . D'une part il est dit : les constructions nouvelles pourront s'implanter aux limites séparatives et dans le cas contraire le recul minimum sera de 2m !!!!! Mais que des règles d'implantation relatives aux droits de vue sont applicables . ( cf : titre1, article3,3.3).

Le développement de l'urbanisation tant de cette zone Bertrand que du magnifique quartier du GOLLET doit être reconsidéré car avant même sa réalisation il n'est plus en phase avec les souhaits du public qui attend une réelle protection de l'environnement . Les évolutions climatiques sont réelles et complexes et les décisions qui seront prises ne peuvent pas être seulement mercantiles .

Je vous remercie, Monsieur le commissaire enquêteur, pour le temps que vous aurez bien voulu accorder à mes observations et vous assure qu'en ma qualité de riverain du projet Bertrand Coffat, je demeurerai particulièrement attentif au bon respect des règlements à venir .

Je vous prie de croire , Monsieur le commissaire enquêteur , en mes très respectueuses salutations .

Philippe Fresnois .



PJ : 4 photos numérotées de 1 à 4

# Commune de Montvalezan

( SAVOIE )

## MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

# ENQUÊTE PUBLIQUE

du 13 juin au 15 juillet 2022

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

Nommé par décision TA : E22000071/38 du 11/05/22

Enquête organisée par arrêté du Maire 2022-175 du 19/05/22

**AVERTISSEMENT:** le présent document, « conclusions et avis du commissaire enquêteur », se réfère au » document indépendant « rapport du commissaire enquêteur » auquel il convient de se référer pour avoir une connaissance détaillée du dossier, du déroulé de l'enquête publique, et des observations formulées par le public.

## **1. objet de l'enquête :**

L'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalezan soumise à évaluation environnementale, et objet d'une concertation préalable.

Aujourd'hui, suite aux retours d'expérience sur le PLU notamment en matière d'instruction, les éléments apportés par le SCoT Tarentaise Vanoise et les réflexions menées dans le cadre de la révision allégée n°1 et de la modification de droit commun n°1, ont fait apparaître plusieurs problèmes qu'il convenait de résoudre. Par ailleurs, le PLU doit évoluer pour répondre à des besoins liés à des projets sur le territoire communal, mais aussi intégrer une décision de justice.

Par ordonnance du 11 mai 2022, le tribunal administratif de Grenoble m'a désigné commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

Mon rôle est essentiellement de m'assurer de la bonne information du public avant et pendant l'enquête, de relater les événements dans un rapport d'enquête et de donner un avis dans un document exposant mes conclusions motivées.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire de Montvalezan, également maître d'ouvrage du projet de modification du PLU.

L'enquête mentionnée à l'article L. 123-1 du Code de l'Environnement a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, postérieurement à l'étude d'impact lorsque celle-ci est requise, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information.

## **2- Appréciation générale du dossier**

Le rapport d'enquête que j'ai établi en document séparé détaille le contenu du dossier et fait l'objet de commentaires de ma part.

Les documents constitutifs du projet du PLU sont en accord avec la réglementation et sont cohérents avec les objectifs assignés à cette procédure de modification par la délibération du maire de Montvalezan du 19 mai 2022.

## **3- avis sur la procédure :**

La procédure mise en œuvre est celle d'une modification du PLU.

La procédure est conforme aux exigences du code de l'urbanisme et ne nécessite pas une procédure de révision. En particulier il n'y a pas modification du PADD.

Par initiative de la commune la démarche a été soumise à évaluation environnementale, ce qui a été souligné par l'autorité environnementale.

## **4- l'enquête publique :**

### **4.1 déroulement :**

La concertation préalable s'est déroulée l'année précédente et le compte rendu a bien été intégré au dossier d'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le dossier de présentation et les documents annexes ont été mis à la disposition du public en mairie du 13 juin au 15 juillet 2022 soit pendant 33 jours consécutifs. L'avis d'enquête et les pièces du dossier étaient également consultables sur le site internet de la commune.

Quatre permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté d'organisation de l'enquête établi par le Maire de Montvalezan.

Les personnes publiques associées ont été destinataires d'un dossier dans le délai requis avant le début de l'enquête publique. Leurs avis, connus avant le début de l'enquête publique, ont été incorporés dans le dossier.

Une synthèse des avis exprimés figure dans mon rapport d'enquête, et la commune a établi et joint au dossier un mémoire répondant à l'ensemble de ces avis. En règle générale elle défend sa position et justifie les choix retenus.

### **4.3 synthèse des observations du public :**

La participation du public à cette enquête a été active et réelle, à la hauteur des enjeux de la modification.

Au cours de l'enquête, j'ai reçu 14 visites lors de mes permanences (cf copie du registre, **PJ-4**), et 17 courriers ou courriels m'ont été adressés (**PJ-5**). Le nombre total des interventions est donc de 31.

Chacune de ces interventions a donné lieu à plusieurs observations. Lors du relevé exhaustif que j'ai effectué à l'occasion de l'établissement du procès-verbal des observations du public, j'ai ainsi dénombré 83 observations, dont certaines sont identiques ou se complètent.

- 46 observations concernent le secteur 1AUb et 1AUc Bertrand Coffat,
- 18 la zone UG du Gollet,
- 4 la zone 1AUf des Solliets.
- 10 observations ont un caractère général, 4 sont hors sujet, et 1 concerne un point particulier, l'immeuble des Gentianes.

La mobilisation du public s'est focalisée sur les trois secteurs Coffat, Gollet et Solliet.

### **4.4 les réponses à mon procès-verbal de synthèse :**

Le 21 juillet 2022, j'ai rencontré à la mairie le maire de la commune et le chargé de mission urbanisme. L'objet de la réunion était de remettre et commenter mon procès de synthèse sur le déroulement de l'enquête.

Le mémoire en réponse m'a été retourné par mail le 5 août 2022, sous forme de commentaires et d'annotations portées sur mon document. Ce document est joint en annexe à mon rapport, dans lequel j'ai retranscrit les réponses et commentaires qui m'ont été apportées.  
Ces réponses et commentaires du dossier précisent pour la plupart des éléments du dossier.

## 5- Mon avis sur cette modification du PLU, objet de l'enquête publique :

*(la numérotation correspond aux 27 points énumérés séquentiellement dans la délibération qui prescrit la modification du PLU, exposés en §2.2 de mon rapport)*

### 5.1 Concernant trois sujets principaux (Coffat, Gollet, Solliet)

3 • Assurer la protection de l'ensemble de la zone de fonctionnalité de la zone humide sur le secteur Bertrand Coffat, en zone 1AUc, conformément à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon n°18LY02401 du 10 décembre 2019 ;

**Commentaire du CE:** j'ai constaté que l'annulation du PLU sur ce point est motivée par le fait que le périmètre de fonctionnalité de la zone humide n'est pas suffisamment pris en compte. Le tribunal n'a pas exigé une inconstructibilité totale ni même le déclassement du zonage 1AUc. La commune, certainement dans un souci de clarté et de facilité, a décidé de modifier le PLU sur ce point pour interdire toute constructibilité. Une autre solution, plus fine, aurait pu être envisagée.

Par ailleurs, j'estime que le repérage des zones humides et des zones de fonctionnalités est généralement effectuée d'une manière empirique : à la suite d'une campagne aérienne, des équipes de spécialistes se rendent sur le terrain pour caractériser la faune et la flore, et évaluent visuellement comment cette zone humide peut être alimentée, notamment par la topographie de surface.

A ce stade, aucune étude hydrogéologique approfondie n'est entreprise de façon systématique.

Il pourrait être possible qu'une telle étude, avec des sondages profonds, sur le secteur Bertrand Coffat confirme ou infirme la nécessité d'un périmètre de fonctionnalité. S'il est constaté que l'amont de la zone humide n'est pas vulnérable une certaine constructibilité pourrait être envisagée, voir même supprimer complètement cette protection réglementaire.

La Cour administrative d'appel de Lyon a rendu son jugement au vu des éléments de connaissance qui lui ont été fournis, notamment les zonages réglementaires qui découlent de la présomption effectuée sur le terrain. Une connaissance plus précise du secteur conduisant à l'absence de vulnérabilité et donc l'inutilité de définir une zone de fonctionnalités apporterait des éléments nouveaux qui permettraient peut-être de faire évoluer la situation sans contredire la chose jugée.

Ainsi donc, le maintien prévu du zonage 1AUc permet d'ouvrir la porte à une évolution favorable de la situation dans cette hypothèse, et de donner une ultime chance aux propriétaires qui ont investi dans leur projet.

5 • Permettre la densification du secteur du Gollet (Ug), objet notamment d'une règle s'apparentant à une règle de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;

En réponse aux observations du public qui s'opposent à la possibilité d'une densification du bâti, la commune répond que c'est déjà le cas avec le règlement actuel.

Le véritable sujet est à mon avis la préservation du boisement exceptionnel en ce lieu.

Dans le rapport de présentation, page 148, la commune écrit que *la zone est quasi inconstructible du fait de la réglementation en place sur les arbres qui ne peuvent être coupés pour construire. Ces arbres font pleinement partie du caractère de la zone et la municipalité souhaite maintenir ce caractère très boisé tout en permettant de valoriser les fonciers où aucune construction n'est aujourd'hui possible. Il est donc fait le choix d'autoriser la coupe de sujets, uniquement pour implanter une construction, et en remplaçant chaque sujet coupé par deux arbres sur le terrain du projet.*

**Je déplore qu'il ne soit pas apporté plus de considération à ce boisement. La commune devrait effectuer un relevé précis des arbres importants qui participent au caractère du secteur, auquel tient l'ensemble des habitants et qui est défendu par l'association « les amis du Gollet ».**  
**Il est pour moi tout à fait illusoire de considérer que la plantation de deux arbres de pépinière pour remplacer chaque arbre mature d'une quarantaine de mètres de haut et vieux de décennies soit une compensation valable.**

27 • Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet.

Cette décision, qui donne lieu à quelques observations du public, me paraît opportune dans la mesure où la desserte en réseau est assurée, ce qui était la condition d'ouverture à l'urbanisation.

## 5.2 Concernant quatre points spécifiques

1 • Permettre l'extension limitée du restaurant d'altitude « La Traversette » ;

je suis favorable à cette modification, elle ne présente pas d'atteinte supplémentaire au site et les procédures administratives notamment le passage en CDPNAF ont abouti favorablement.

6 • Retravailler le règlement des zones Ne en élargissant notamment les possibilités pour les équipements publics et d'intérêt collectif dans le respect des possibilités offertes par le code de l'urbanisme. Cette évolution vise notamment à créer un hangar communal pour les engins de déneigement mais aussi améliorer la gestion de la déchetterie qui ne permet aujourd'hui que les nouvelles constructions liées aux dépôts de matières organiques.

Avis favorable du commissaire enquêteur, ces modifications sont opportunes.

11 • Reclasser une construction située en zone Ua, mais ne correspondant pas à la typologie de la zone, dans un zonage plus adapté notamment afin de ne pas bloquer son évolution ;

Il s'agit de l'immeuble les gentianes qui de par sa taille et sa volumétrie ne correspond pas à l'urbanisation du quartier, l'intégration à la zone UT voisine est opportune.

26 • Étendre une zone Ac sur une zone Ne afin de permettre la réalisation d'un projet de bergerie (« Le Chabloz »).

Avis favorable du commissaire enquêteur.

### 5.3 Concernant vingt améliorations réglementaires :

Les modifications prévues visent à améliorer l'application concrète du PLU dans l'instruction des demandes relatives au droit du sol :

- 2 • Intégrer une règle pour la création de logements saisonniers sur l'ensemble des zones constructibles, en lien avec les prescriptions du SCoT de l'APTV ;
- 4 • Préciser les règles applicables aux espaces repérés comme « Fosses à neige » sur les plans de zonage ;
- 7 • Préciser, en compatibilité avec le SCoT de l'APTV, la non application des principes de l'article L122-12 du code de l'urbanisme (protection des berges naturelles des plans d'eau), sur les plans d'eau artificiels de moins de 2 ha ;
- 8 • Retravailler les règles d'implantation en zones Ng et Ne, afin de mieux correspondre aux besoins d'aménagement sur ces espaces ;
- 9 • Revoir le nombre de place de stationnement sollicité pour les habitations, qui n'est pas adapté à la réalité communale ;
- 10 • Intégrer l'article L151-33 du code de l'urbanisme concernant les possibilités accordées pour réaliser les places de stationnement en dehors du terrain d'assiette d'un projet ;
- 12 • Réécrire la définition d'« Hébergement hôtelier », afin de préciser la destination applicable aux résidences de tourisme ;
- 13 • Réécrire les définitions des marges de reculs et des alignements afin d'éviter de futurs problèmes pour les équipements techniques ;
- 14 • Ajuster les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- 15 • Ajuster quelques éléments sémantiques dans le règlement écrit ;
- 16 • Retravailler les règles de hauteurs des garages dans les différentes zones N ;
- 17 • Revoir l'articulation de l'article 11 en zone N, pour clarifier les règles applicables à la zone Ne ;
- 18 • Retravailler les changements de destination autorisés en zones agricoles et naturelles, en ciblant de nouvelles constructions et en précisant les règles applicables à ces changements de destination ;
- 19 • Intégrer en zone UA l'obligation d'une convention montagne à partir d'un certain seuil de construction, en cohérence avec ce qui peut déjà être appliqué dans d'autres zones ;
- 20 • Préciser, en cohérence avec le SCoT de l'APTV, la règle concernant la création de logements nécessaires à l'activité agricole, en zone agricole ;
- 21 • Clarifier dans le règlement les notions de voie d'accès et de desserte ;

22 • Repositionner, dans le règlement écrit, les règles relatives aux murs de soutènement en dehors des règles relatives aux plantations ;

23 • Retravailler les règles applicables aux chalets d'alpage afin de mieux prendre en compte le code de l'urbanisme et le fait que les autorisations sont liées à un passage en CDPENAF et en CDNPS (notamment d'un point de vue architectural) ;

24 • Ajuster les règles applicables sur l'indice « s » pour mieux coller aux autorisations du code de l'urbanisme ;

25 • Revoir les autorisations en zones Aco, notamment au regard du principe de la zone (protection environnementale) ;

**Je suis favorable à ces modifications qui ne remettent pas en question le fondement du PLU. Manifestement, la commune a organisé un retour sur expérience avec les services instructeurs, c'est appréciable et vertueux.**

## 5.4 Concernant le PLU dans son ensemble

La présente modification du PLU soumise à enquête publique n'apporte pas de changement substantiel aux documents précédemment en vigueur. Je complète mon analyse par quelques observations ci-dessous :

- Comme l'a relevé la Chambre du Commerce et de l'Industrie (cf §4.2.5 de mon rapport), la référence aux articles relatifs au changement de destination ne sont pas les bons. Peut-être en est-il de même d'un certain nombre d'autres références, et j'invite le maître d'ouvrage à toiletter méticuleusement ce document qui a valeur juridique ;

- Les droits de vue sont réglementés à différents endroits notamment en article 3 traitant des dispositions générales et dans les articles 7.1 des règlements de zones.

Or ces dispositions relèvent du Code civil et sont des dispositions de droit privé dont les litiges se règlent au tribunal d'instance. Elle ne sauraient être incorporées dans un document d'urbanisme.

- Les dispositions traitant des implantations, des hauteurs, et de l'aspect extérieur sont extrêmement compliquées et prétendent régler tout les cas de figure, ce qui est impossible dans la pratique. Pour ma part, j'aurais préféré que l'accent soit mis sur la consultance architecturale en amont du dépôt des dossiers afin que les projets soient régulés par un homme de l'art. Il est d'ailleurs toujours possible de refuser un projet en vertu de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme qui précise qu'un permis peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.

**Les sujets de développement durable ne me paraissent pas être au cœur des préoccupations de la commune.** Certaines règles sont à mon avis problématiques à cet égard :

- Des orientations de faîtage sont imposées, qui ne tiennent pas compte de l'ensoleillement, ce qui rend impossible, ou peu rentable, l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques ;

- Les toitures terrasse sont interdites ou sérieusement limitées. Au niveau des performances énergétiques il est certain que les formes compactes sont les meilleurs pour éviter les déperditions thermiques. Sur une toiture traditionnelle à deux pans, les deux tiers des déperditions se font au

niveau du faîtage. Une toiture terrasse est avantageuse à ce sujet. Il est regrettable d'imposer qu'elle soit systématiquement végétalisée.

Si elle est végétalisée elle offre de meilleurs avantages pour la rétention du pluvial et l'isolation thermique.

- La nature des matériaux imposée par le règlement n'incite pas à la mise en œuvre de procédés de construction vertueux en matière de performances énergétiques.

- pas de règle concrète pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, pas d'encouragement à la récupération des eaux pluviales.

Je regrette donc que la commune n'ait pas profité des très nombreuses modifications de détail du règlement pour prendre en compte les évolutions réglementaires et sociétales en matière de changement climatique. Par exemple, lorsque les OAP définissent des orientations de faîtage la priorité est donnée au caractère paysager plutôt que de favoriser la captation de l'énergie solaire.

## En conclusion

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément à la réglementation, ayant favorisé l'expression du public,

Considérant que la commune a répondu aux observations du public et des personnes publiques associées, soit en donnant une suite favorable, soit en apportant des réponses argumentées

**j'émet un avis favorable sans réserve au projet de modification du PLU mis à l'enquête ;**

Je formule deux recommandations à l'attention du maître d'ouvrage :

- je recommande d'entreprendre des investigations hydrogéologiques pour mieux déterminer la nécessité et l'étendue d'une zone de fonctionnalité de la zone humide située en aval de Bertrand Coffat ;
- je recommande d'apporter plus de considération au boisement dans le secteur du Gollet qui présente effectivement un caractère remarquable.

Fait le 15 août 2022

Le Commissaire Enquêteur  
Gérard HOVELAQUE

