



# PLU

Commune de Montvalezan (73)

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

SEPTEMBRE 2016

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les actions que la commune de Montvalezan souhaite mettre en œuvre afin de promouvoir un développement maîtrisé de son territoire, dans un esprit d'affirmation de l'identité communale, de mixité urbaine et sociale, cohérente avec l'exigence de préservation des grands équilibres environnementaux.

Commune de montagne, Montvalezan se situe en Tarentaise. Sa localisation géographique, à proximité du pôle touristique Bourg Saint Maurice / Sées et sa position transfrontalière avec La Thuile en Italie à travers l'espace San Bernardo, lui confère un rayonnement international.

Son développement est basé essentiellement sur le tourisme de séjour, qui est le moteur de la croissance démographique et de l'emploi. Montvalezan est une station encore jeune et doit pouvoir mûrir pour se positionner pleinement sur le marché concurrentiel des stations voisines (Les Arcs, Sainte Foy, Val d'Isère ...).

L'attraction de la commune repose ainsi aujourd'hui sur :

- une ambiance, un patrimoine et une dynamique villageoise,
- un domaine skiable transfrontalier adapté aux familles,
- une capacité d'accueil conséquente mais insuffisamment diversifiée
- des paysages et des espaces de qualité.

Le diagnostic a montré toutefois que le modèle touristique bien qu'indispensable au dynamisme communal et à sa renommée nécessite d'être adapté car il engendre des dysfonctionnements pénalisants, marqués par :

- Le départ d'habitants permanents ne pouvant se loger sur le territoire communal au regard du coût du foncier ;
- Le vieillissement du parc d'hébergements, notamment au niveau des copropriétés les plus anciennes qui voient leurs logements sortir du circuit marchand en raison de leur obsolescence ;
- La proportion de skieurs en baisse au sein d'une clientèle vieillissante et un domaine nécessitant un peu plus de technicité ;
- La crise économique qui a un impact important sur la fréquentation et la consommation touristiques, notamment auprès de la clientèle anglaise traditionnellement importante.

Face à cette situation, Montvalezan souhaite, notamment à travers l'élaboration de son PLU, affirmer son identité communale en offrant aux habitants des services et un cadre de vie préservé, tout en accompagnant un développement équilibré de sa station. L'augmentation maîtrisée de sa capacité d'hébergements marchands et l'amélioration apportée à la qualité de son environnement permettront notamment de proposer un produit touristique adapté à une nouvelle clientèle qui ne se contente plus aujourd'hui d'un domaine skiable.

Dans un souci d'économie de l'espace, la réflexion sur le développement du territoire a été menée en favorisant la densification et en limitant les extensions urbaines. Cette volonté se traduit dans le PLU de la commune de Montvalezan par une maîtrise des secteurs ouverts à l'urbanisation en périphérie des hameaux, par la densification mesurée de certaines zones urbaines, ainsi que par des projets permettant une maîtrise de l'urbanisation et de requalification des espaces.

## Sommaire

Dans ce cadre, le PADD, qui apporte une vision prospective et transversale des différentes politiques territoriales, se décline en cinq axes :

- 1- Favoriser un mode de gestion durable de l'espace**
- 2- Préserver les activités agricoles et artisanales**
- 3- Promouvoir un développement équilibré entre les hameaux et les centralités**
- 4- Renforcer la notoriété de la station**
- 5- Conforter et diversifier l'offre des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leur performance**

## 1 Favoriser un mode de gestion durable de l'espace

La commune est caractérisée par l'ampleur et la qualité de ses espaces naturels identifiés notamment à travers des secteurs d'inventaire : ZNIEFF, Natura 2000 ou zones humides. Le contexte d'urbanisation en hameaux, encore relativement contenu, assure à l'heure actuelle un bon fonctionnement écologique tant dans la préservation des milieux remarquables que dans la préservation des liens entre ces milieux.

Au même titre que les milieux environnementaux, le paysage et l'architecture communale sont des éléments identitaires forts pour les habitants dont la volonté de préservation est confirmée.

### 1.1 Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, sites et paysages

#### Préserver le patrimoine naturel à fort enjeux écologiques

Le projet communal s'inscrit dans la protection du patrimoine environnemental présent sur la commune. La volonté affichée est d'éviter toute urbanisation pouvant nuire au fonctionnement général des zones humides, ZNIEFF de type I, secteur Natura 2000, secteur de captage, etc. identifiés lors du diagnostic environnemental.

#### Maintenir la diversité des milieux naturels en préservant l'ensemble de leurs différentes composantes

Le projet communal se base sur les principes de préservation suivants:

- Affirmer les corridors écologiques majeurs identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Préserver les coupures d'urbanisation entre les hameaux
- Protéger la ressource en eau : réseaux hydrographique, espaces de fonctionnalité des zones humides, etc.
- Protéger les forêts soumises au régime forestier
- Préserver les canaux

#### Préserver le patrimoine architectural

- Préserver les éléments identitaires de l'architecture locale dans les cœurs de village et lieux-dits
- Protéger et préserver les éléments du petit patrimoine : chapelle, lavoir, etc.
- Accompagner les initiatives de mise en valeur et de réhabilitation des bâtiments d'estive et d'habitat diffus à travers leur identification au plan de zonage et la rédaction de règles adaptées.



### **Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux projets**

- Adapter les constructions à la pente en réduisant l'impact des talus issus de terrassement (voirie, implantation de la construction,...)
- Implanter les constructions au plus près des voies publiques et limiter les dessertes internes aux parcelles dans le cas de constructions isolées
- Utiliser les marqueurs de l'architecture traditionnelle (colonne de pierre, volumétrie, aspect extérieur...) pour les nouvelles constructions.

## **1.2 Œuvrer pour une gestion plus économe et plus optimisée de l'espace**

Les actions conduites par la commune depuis plusieurs années ont permis une consommation d'espace limitée et une gestion économe des ressources. Il s'agit d'affirmer et de poursuivre cette gestion économe du foncier et des ressources pour promouvoir un développement équilibré.

### **Œuvrer pour une gestion encore plus économe du foncier**

La commune a connu sur la dernière décennie une baisse significative de sa consommation foncière à destination de l'habitat. Entre 2010 et 2013, seul 1,2 hectares d'espaces non construits ont été consommés pour la réalisation de 44 logements. Cette faible consommation est le résultat du dépôt de plusieurs permis groupés ou collectif principalement sur la station. Dans les hameaux, la construction reste essentiellement individuelle sur des superficies de parcelle maîtrisées et plus petites que la moyenne de la Tarentaise (de l'ordre de 600m<sup>2</sup>).

L'économie du foncier est stratégique pour la valorisation de la commune car elle garantit non seulement la préservation des espaces naturels et agricoles mais permet également la maîtrise de l'étalement urbain et la recherche d'un développement équilibré de l'urbanisation de la commune, dans le respect de sa morphologie et de son identité.

Le projet a ainsi pour objectif de réduire la consommation foncière connue sur les 10 dernières années, afin de préserver un foncier précieux pour l'agriculture et les générations futures. L'objectif de modération sur 10 ans envisagé est de l'ordre de 15% sur l'ensemble de la commune, pour les constructions à vocation d'habitat. Ramené à l'ensemble des surfaces urbanisées, habitat et tourisme, cet objectif avoisine les 30% de modération.

### **Favoriser les énergies renouvelables et optimiser la gestion de l'eau**

- Adapter le règlement pour permettre en cas de besoin l'installation de production d'énergie renouvelable
- Adapter les schémas directeurs pour assurer l'approvisionnement en eau tout en maîtrisant la consommation
- Optimiser la gestion des eaux de pluie ou de ruissellement lié à la fonte des neiges

### **Réduire la vulnérabilité des hébergements et des équipements face aux risques naturels**

L'objectif est de renforcer la sécurité des biens et des personnes vis à vis des risques naturels :

- Par une meilleure prise en compte des risques dans les constructions futures
- Par des aménagements permettant de réduire les risques pour les constructions existantes (accès au Solliet, etc.)

### **Structurer le domaine skiable dans un souci d'économie :**

Dans le cadre du renouvellement des appareils, favoriser l'installation d'équipements plus performants (réduction du nombre de pylônes etc.)

## 2 Préserver les activités agricoles et artisanales

La préservation des activités agricoles, commerciales et artisanales représente un enjeu important pour les habitants de Montvalezan et participe au maintien de la population permanente sur le territoire.

### 2.1 Mettre en place un territoire reconnu pour une agriculture durable

L'agriculture communale est une agriculture de montagne. Il s'entend de fait une mécanisation souvent rendue difficile, des terrains peu accessibles qui ont tendance à se reboiser et des paysages qui se referment.

Toutefois, les exploitations communales restent dynamiques et par leur travail participe au maintien de l'identité rurale de Montvalezan. En ce sens, le PLU vise à :

#### Soutenir l'agriculture de montagne

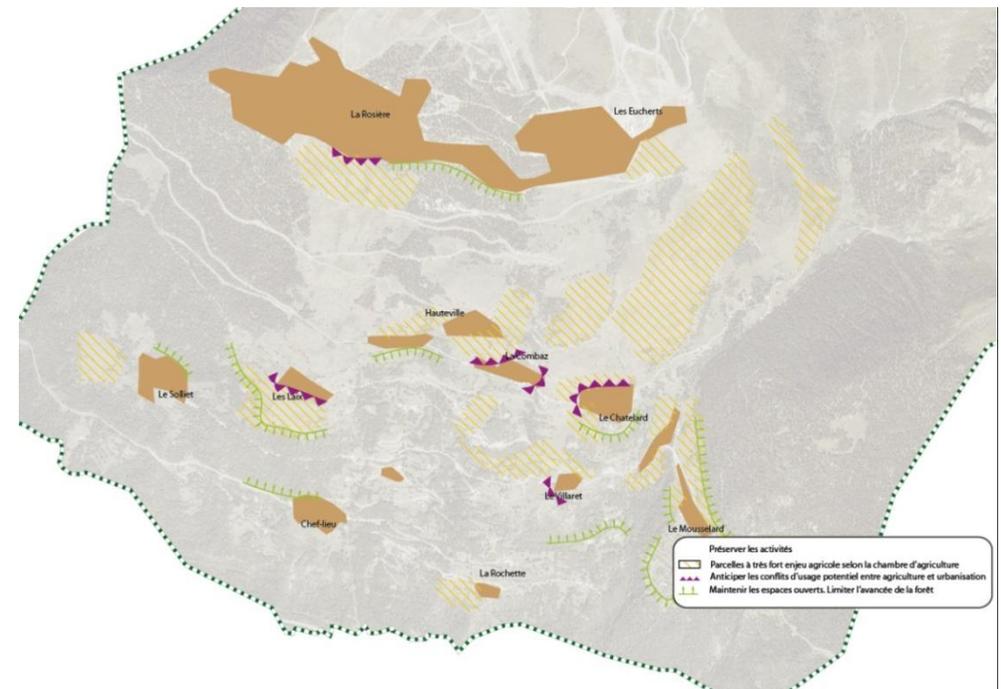
- Contenir l'étalement des villages engendrant la consommation de nouveaux tènements agricoles
- Préserver les terres agricoles stratégiques à proximité des exploitations, accessibles et facilement mécanisables
- Préserver des prés de fauche pour le maintien de l'AOP Beaufort : encourager le défrichement et lutter contre la déprise agricole
- Maintenir une bonne accessibilité aux terres

#### Pérenniser les exploitations agricoles

- Préserver les parcelles de proximité, celles facilement mécanisables et accessibles
- Favoriser la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole tout en respectant les sites et paysages
- Accompagner les projets des exploitants et le cas échéant modifier le PLU pour créer un secteur agricole constructible.

### 2.2 Accompagner l'emploi sur la commune par le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales

- Pérenniser les activités commerciales et artisanales existantes dans la station et les hameaux
- Soutenir les artisans en leur permettant de développer leur activité dans les zones urbaines
- Favoriser les espaces dédiés au stockage (aux Envers en accompagnement de la fumière, Corny d'en bas,...)



### **3 Promouvoir un développement équilibré en affirmant les polarités et en préservant la structure traditionnelle des hameaux**

Le diagnostic a mis en évidence une croissance démographique positive qui a tendance à ralentir depuis 2006. Parallèlement le nombre de logements sur le territoire ne cesse de croître avec la création d'environ 60 nouveaux logements par an dont 7 pour l'habitat permanent. Ce décalage présenté dans le diagnostic met en exergue le fort dynamisme touristique de la station mais également des hameaux.

Cependant, ce poids touristique de plus en plus important, contribue à la hausse continue du coût du foncier et progressivement à un départ des habitants permanents notamment des jeunes et des primo-accédants.

#### **3.1 Accompagner la croissance démographique**

Le projet de croissance démographique s'appuie sur :

- Le développement des dernières décennies
- Le projet de développement touristique, moteur de l'économie

L'objectif est donc de soutenir une croissance d'environ 1% par an d'habitants permanents, tout en favorisant l'arrivée et le maintien des jeunes et des familles sur le territoire.

#### **3.2 Affirmer la pluralité des hameaux et valoriser une urbanisation proche des équipements et des commerces**

Il s'agit

- d'une part d'affirmer la pluralité des hameaux comme identité historique et patrimoniale de la commune
- d'autre part de prendre en compte l'évolution du territoire entre vallée et station et de rapprocher les pôles d'habitat des équipements et des services

Cette volonté se traduit par :

##### **Optimiser le potentiel de réhabilitation et de requalification**

- Favoriser la réhabilitation des logements vacants ou insalubres et inciter à la réalisation de nouveaux logements
- Dans les hameaux, faciliter les réhabilitations grâce à la réduction des contraintes réglementaires à travers le règlement notamment en matière de stationnement et de prospect

##### **Conforter les hameaux du versant et affirmer leur pluralité**

- Faciliter, à travers le règlement, l'urbanisation des dents creuses tout en veillant au caractère ouvert des zones urbaines et en maîtrisant la densification



## 4 Renforcer la notoriété de la station

Le projet de développement touristique de la Rosière a pour objectif d'affirmer son positionnement dans l'espace Tarentaise :

- dans une logique de polarité touristique BSM / Sées / La Rosière / La Thuile
- dans une dimension touristique s'appuyant sur deux saisons rallongées (ouverture du col, ski de printemps), les sports et bien être
- Dans une logique de renforcement des relations, de la liaison vers l'Italie et de l'attrait transfrontalier de la station

Aujourd'hui, la station de la Rosière est caractérisée par :

- Un urbanisme en quartiers éclatés qui impose de nombreux déplacements et ne permet pas de créer une animation forte « front de neige ».
- Deux centralités et points d'accès au domaine skiable : Les Eucherts, véritable centralité estivale grâce à sa proximité avec le Plan de l'Arc, et La Rosière, centre de la station regroupant la majorité des commerces, logements et équipements.
- Une circulation piétonne au sein de la station peu satisfaisante (discontinuité et insécurité) et des conflits de circulation- stationnement- piétons
- Une bonne desserte par les navettes internes durant la saison hivernale
- Une offre de services publics riche
- Une route d'accès à la station large, agréable et peu pentue mais un espace d'entrée de station à requalifier

De nombreux projets de mise en valeur et d'aménagement de la station ont été initiés sur les dernières années. L'objectif est de poursuivre cette valorisation de la station pour assoir sa notoriété.

### **4.1 Renforcer l'offre de loisirs et la notoriété de la station**

**Valoriser l'offre ski de la station notamment par le projet du Mont Valaisan.**

- Développer l'attractivité et la notoriété en proposant un nouveau secteur plus technique, avec un plus grand dénivelé et le point haut de l'espace San Bernardo, validé par UTN
- Rééquilibrer partiellement les flux de skieurs avec l'Italie pour retrouver la parité économique.
- Permettre la restructuration du secteur du Petit Bois (piste bleue) et la requalification des fronts de neige

**Initier les réflexions sur la liaison Sées/La Rosière permettant d'ouvrir de nouvelles perspectives garantes d'un tourisme diversifié et durable**

- S'inscrire dans une vision plus large du tourisme rassemblant dans la même polarité Bourg-St-Maurice / Sées / Montvalezan La Rosière et La Thuile
- S'appuyer sur un tourisme à 2 saisons rallongées associant culture, bien être, pratiques sportives, nature et loisirs
- Faciliter l'accès journalier aux saisonniers logés en fond de vallée, aux promeneurs, vttistes,.... sur toute la période d'ouverture de la station
- Développer le partenariat et la réflexion avec Bourg Saint Maurice et Sées sur l'eau thermale et le bien être

### **Renforcer la caractéristique transfrontalière de la station**

- Renforcer les liens avec l'Italie
- Permettre la requalification du fort

### **Développer les espaces de loisirs notamment estivaux à enjeux**

- Valoriser et développer le plan de l'Arc pour le tourisme estival. Le plan de l'Arc est la principale zone de loisirs estivale de la commune. A ce titre différents projets pourront être initiés pour renforcer son attractivité, notamment :
  - Aménagement d'un plan d'eau
  - Accueil d'un centre équestre
- Conforter les activités estivales au centre de la station et au point de départ du télésiège des Roches Noires par le regroupement et la création de nouvelles activités. Il s'agit de capter le tourisme de passage au col du Petit Saint Bernard.
- Développer des activités touristiques en « pleine nature » (luge, chien de traîneau, parc animalier etc.)
- Accompagner la réalisation de projet de constructions insolites (de type yourte,...)

## **4.2 Poursuivre l'amélioration du fonctionnement de la station hiver / été**

### **Conserver une cohérence d'offre et d'image entre les différents quartiers et valoriser les déplacements piétons**

- Conserver des commerces et services dans les deux pôles de centralité de La Rosière et des Eucherts
- Veiller à une desserte homogène de la station par les navettes l'hiver
- Poursuivre l'effort de requalification des espaces publics sur l'ensemble des quartiers
- Valoriser et développer les liaisons piétonnes hiver/été en direction des pôles majeurs de la station en complétant le réseau existant. Il s'agit de favoriser les déplacements doux et de réduire la dépendance à l'automobile pour la durée du séjour.

### **Traiter le centre station de La Rosière en place du village.**

- Réduction du nombre de places de parking pour aménager un espace public laissant la plus grande place aux déplacements piétons (intégrant une suppression des stationnements en hiver), conserver une voie de passage en supprimant les places de stationnement entre les résidences des Terrasses et du Roc noir jusqu'au Tyroll, en passant par les Terrasses.
- Marquer le centre station de La Rosière par l'aménagement d'un cœur de station entre l'office du tourisme et la Maison du ski :
  - Proposer de larges espaces devant les commerces et restaurants (terrasse, espaces de rencontre, ...)
  - Aménager un espace partagé avec priorité aux piétons tout en maintenant l'accès au col
  - Aménager un espace d'animation
  - Aménager une zone de stationnements à la sortie du centre station, au niveau du parking des pistes, permettant de capter les flux allant au col du Petit St Bernard

### **Améliorer les déplacements et les stationnements**

- Création d'une offre de stationnements publics déconnectée de la zone urbaine et desservie par navette permettant de répondre aux besoins du centre station en court ou long séjour
- Qualifier les stationnements aériens conservés proches du centre station
- Aménager de nouveaux espaces de stationnements publics dans les quartiers périphériques
- Obligation pour toute nouvelle construction d'intégrer un nombre suffisant de stationnements enterrés.

### **Engager la requalification de l'entrée de la station**

- Requalifier l'entrée de station afin de valoriser l'image touristique de la Rosière : aménagement d'une aire de pique-nique, belvédère, qualification des espaces verts, aménagement d'équipement de loisirs ou sportif
- Permettre le développement d'hébergement saisonnier et d'habitat à l'année
- Créer une offre de stationnement public
- Maintien d'un espace logistique, intégré afin de minimiser son impact visuel (services techniques, espace de stockage, garage)
- Permettre le développement d'un équipement public structurant pour la commune (de type école, espaces de loisirs, ...)

## **5 Conforter et diversifier l'offre des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leurs performances**

Le modèle classique de développement des sports d'hiver s'est appuyé sur une croissance accélérée de la capacité d'accueil des stations de montagne : dans ce schéma, le nombre, la qualité et la nature des hébergements touristiques déterminent le volume de l'activité commerciale des stations et, au-delà, l'équilibre financier des domaines skiables.

Ce modèle a vieilli. Les hébergements réalisés au cours des 50 dernières années font face, à présent, à des enjeux d'adaptation lourds : gamme, confort, surface des logements, tarifs, commercialisation, économies d'énergie. A l'enjeu du vieillissement des hébergements se rajoute, celui de la pérennité des résidences de tourisme en fin de conventionnement. La station de La Rosière doit, comme toutes les stations de Savoie, faire face à un risque de perte de ses lits chauds lié à un parc vieillissant.

Face à ces défis, l'accueil de nouveaux lits marchands s'inscrit dans une dynamique plus large de diversification et d'adaptation de l'offre touristique aux nouvelles clientèles qui ne se contentent plus aujourd'hui d'un domaine skiable. Ces nouveaux touristes recherchent un espace ski et de services mais aussi le dépaysement et le confort.

Pour répondre au projet de développement touristique de la Rosière, il est envisagé, en veillant à leur insertion environnementale et architecturale, la création d'environ 3000 nouveaux lits à terme répartis entre :

- requalification et rénovation de bâtiments existants,
- densification par l'urbanisation des dents creuses existantes (coutures urbaines)
- développement d'un hôtel club et programmes hôteliers ou para-hôteliers

### **5.1 Développer la capacité des hébergements touristiques en favorisant leur qualité et leurs performances**

#### **Développer une offre d'hébergements marchands adaptée aux attentes de la clientèle**

- Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation touristiques sont principalement dédiés à l'hôtellerie, à la parahôtellerie ou aux résidences de tourisme et à leurs équipements de loisirs et services associés (bagagerie, conciergerie, espace bien être, salle de réunion, espace communs...).
- Tout hébergement touristique, neuf ou réhabilité, est conventionné pour garantir l'exploitation et la destination des nouveaux lits (hôtels, para hôteliers, résidences de tourisme etc.)
- Exiger un niveau de services minimum dans les conventions des nouveaux projets
- Veiller au respect de la qualité architecturale des constructions

#### **Développer une offre nouvelle d'hébergement orientée sur les séjours courts**

- Développer une nouvelle offre hôtelière
- Assurer, en lien avec la centrale de réservation, plus de flexibilité sur les dates d'arrivée et de départ

### **5.2 Inciter à la réhabilitation et la remise en marché de l'immobilier touristique**

- Favoriser et valoriser la rénovation des constructions, en permettant notamment :
  - la transformation des toitures papillons ou à 1 pan en toiture à 2 pans minimum.
  - la surélévation des bâtiments existants
  - La densification en autorisant notamment la démolition dans certains quartiers.
  - La rénovation intérieure des appartements
- Permettre la requalification complète de bâtiments vacants ou obsolètes en limitant les changements de destination à la création de lits chauds et en favorisant leur densification.
- Mettre en place des systèmes avantages propriétaires afin d'encourager la remise en tourisme des lits froids

### **5.3 Proposer de nouvelles surfaces pour accompagner le développement de la station**

Les secteurs de développement identifiés sont :

- Desservis par les réseaux et la voirie
  - Majoritairement accessibles depuis le domaine skiable
  - En continuité des résidences existantes
  - Participent à la densification du tissu existant en créant des coutures urbaines
- Les zones suivantes ont été identifiées pour un potentiel développement immobilier
- La zone de l'altiport (renouvellement urbain)
  - Le secteur Nord de l'Averne, sous la route du Golf

