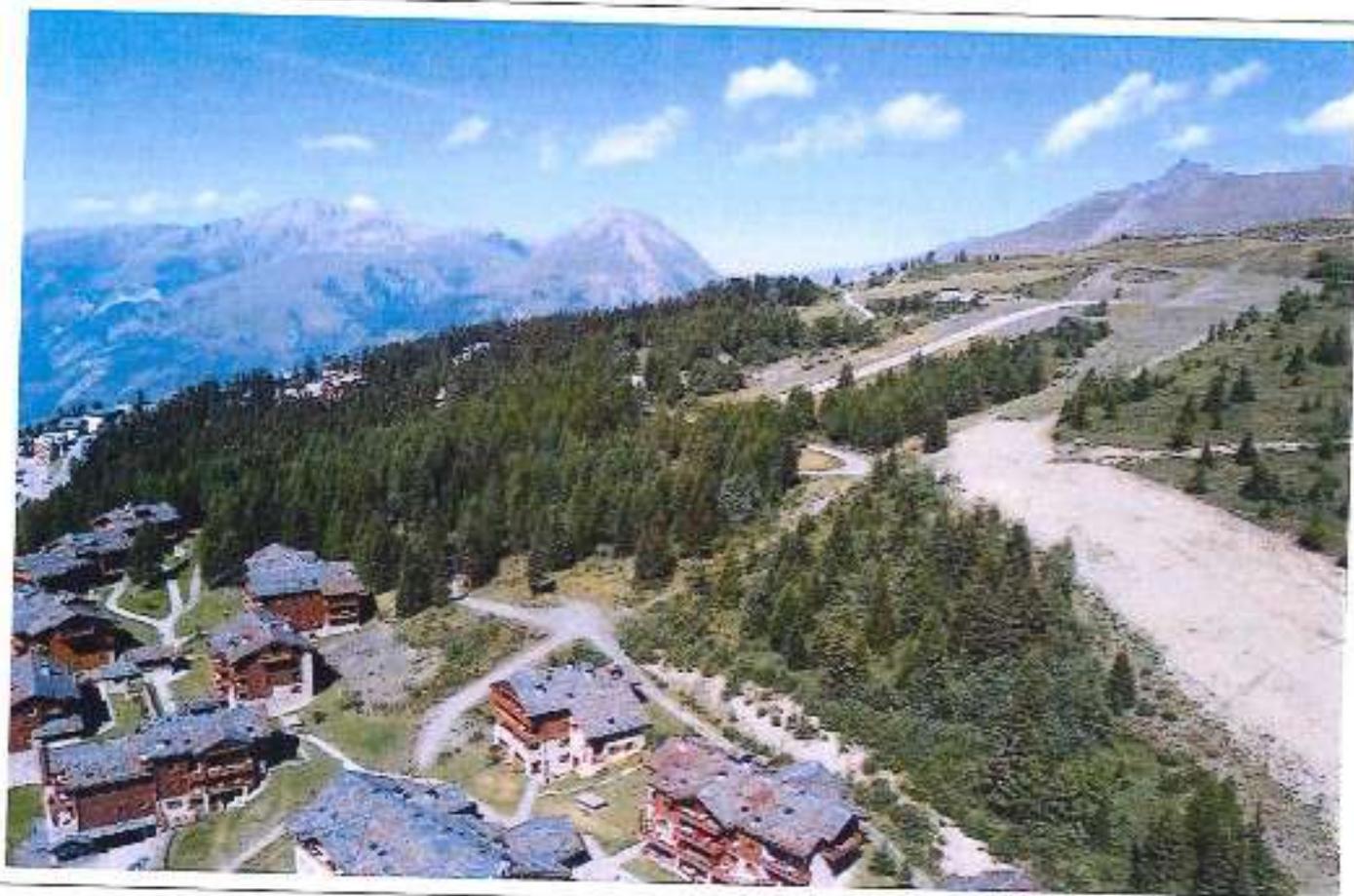


DEPARTEMENT DE SAVOIE

COMMUNE DE MONTVALEZAN (73700)

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

PLU approuvé le :

29 septembre 2016

Modification simplifiée n°3 approuvée le :

26 SEP. 2024

Le Maire,



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

Av. de la Clapière,  
Croisée des Chemins - 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr



# SOMMAIRE

<b>1. La procédure de modification simplifiée du PLU .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU.....</i>	4
1.2. <i>Justification de la procédure mise en œuvre.....</i>	4
<b>2. Justifications des modifications apportées .....</b>	<b>7</b>
2.1. <i>Améliorer l’efficacité des règles de stationnement, notamment par une gestion de stationnement de type « ferry » .....</i>	7
2.2. <i>Contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales.....</i>	9
2.3. <i>Améliorer la prise en compte des besoins des travailleurs saisonniers.....</i>	10
2.4. <i>Revoir les seuils de convention d’aménagement touristique.....</i>	11
2.5. <i>Assurer le maintien et le confortement des lits chauds à la station .....</i>	12
2.6. <i>Favoriser la création de logements permanents à la station (et prise en compte des besoins des travailleurs saisonniers).....</i>	16
2.7. <i>Faciliter l’installation de dispositifs d’énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux, et permettre plus globalement voire favoriser des constructions plus durables<sup>18</sup></i>	
2.8. <i>Retravailler l’aspect des constructions, notamment pour limiter les façades borgnes</i>	20
2.9. <i>Prévoir une majoration de hauteur dans quelques cas très spécifiques, notamment pour les équipements publics .....</i>	24
2.10. <i>Réévaluer un ou plusieurs emplacements réservés .....</i>	25
2.11. <i>Permettre une meilleure gestion de la neige .....</i>	25
2.12. <i>Rendre plus lisible le zonage grâce notamment à l’ajout du nom des routes principales et des villages, hameaux et groupes de constructions .....</i>	26
2.13. <i>Correction d’erreurs matérielles .....</i>	27
<b>3. Incidences du projet sur l’environnement .....</b>	<b>28</b>



# 1. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

## 1.1. Objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU

La commune de Montvalezan dispose d'un PLU approuvé par délibération n° 2016\_106 du 29 septembre 2016. Il a par la suite fait l'objet de différentes procédures d'évolution :

- Une révision allégée ayant été approuvée le 28 novembre 2018 ;
- Deux modifications simplifiées, la dernière ayant été approuvée le 06 août 2020 ;
- Deux modifications de droit commun, la dernière ayant été approuvée le 25 août 2022 ;

Dans un objectif constant d'amélioration du document, le Maire de la commune a prescrit par arrêté n°2024\_043 en date du 18 mars 2024 une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, et qui poursuit les objectifs suivants, listés dans l'arrêté :

- *« Améliorer l'efficacité des règles de stationnement, notamment par une gestion de stationnement de type « ferry » ;*
- *Contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales ;*
- *Améliorer la prise en compte des besoins des travailleurs saisonniers ;*
- *Revoir les seuils de convention d'aménagement touristique ;*
- *Assurer le maintien et le confortement des lits chauds à la station ;*
- *Favoriser la création de logements permanents à la station ;*
- *Faciliter l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux, et permettre plus globalement voire favoriser des constructions plus durables ;*
- *Retravailler l'aspect des constructions, notamment pour limiter les façades borgnes ;*
- *Prévoir une majoration de hauteur dans quelques cas très spécifiques, notamment pour les équipements publics ;*
- *Réévaluer un ou plusieurs emplacements réservés ;*
- *Permettre une meilleure gestion de la neige ;*
- *Rendre plus lisible le zonage grâce notamment à l'ajout du nom des routes principales et des villages, hameaux et groupes de constructions ».*

La modification simplifiée du PLU doit également permettre de corriger d'éventuelles erreurs matérielles si nécessaire.

## 1.2. Justification de la procédure mise en œuvre

### 1.2.1. **Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision**

Au regard de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, **une révision du document ne s'impose pas**, car les dispositions proposées :

- **Ne modifient pas** les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- **Ne réduisent pas** un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- **Ne réduisent pas** une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances ;

- **N'ouvrent pas** à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- **Ne créent pas** des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### **1.2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification simplifiée**

D'après l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure entre dans le cadre d'une modification.

Deux types de procédures peuvent être engagées :

- La modification de droit commun (article L.153-41 du code de l'urbanisme) ;
- La modification simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme).

Or, la procédure **n'entre pas dans le cadre d'une modification de droit commun** puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- N'applique pas l'article L. 131-9 du présent code [de l'urbanisme].

**Ces éléments seront plus précisément justifiés par la suite.**

**Cela permet ainsi d'appliquer une procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, cette procédure étant à l'initiative du Maire :**

#### **Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*

*4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le **dossier de modification simplifiée du PLU a été mis à disposition du public pendant une durée d'un mois :**

#### **L'article L.153-47 du CU précise que :**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*[...]*

*À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant*

*l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».*

Le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de Montvalezan respecte les critères fixés par les articles L.153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Les rapports de présentation du PLU sont complétés avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°3 du PLU ;
- **Le règlement écrit** : Le règlement écrit est modifié en cohérence avec les objectifs fixés ;
- **Les plans de zonage** : Les plans de zonage sont modifiés pour intégrer les diverses évolutions ;
- **Les annexes** : L'annexe des emplacements réservés est modifiée en cohérence avec la modification apportée dans le cadre de la procédure.

### **1.2.3. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale**

La procédure a fait l'objet d'une **demande de cas par cas auprès de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe)**, puisque n'étant pas systématiquement soumise à évaluation environnementale (L.104-1 et L.104-3 du Code de l'Urbanisme).

Par avis conforme délibéré du 1<sup>er</sup> juillet 2024 (avis n°2024-ARA-AC-3461), **la MRAe n'a pas soumis la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU à évaluation environnementale**, celle-ci n'étant « *pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* ».

## 2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES

### **Nota Bene :**

Les évolutions entre le règlement écrit actuellement opposable et le règlement écrit concerné par la présente procédure sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'éléments en ~~rouge barré~~ dans le corps du texte ;
- Ajout d'élément en **surligné jaune** dans le corps du texte.

Les justifications des modifications apportées apparaissent en **bleu** ci-après.

### 2.1. Améliorer l'efficacité des règles de stationnement, notamment par une gestion de stationnement de type « ferry »

#### Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification

Article 11 : Stationnement des véhicules

12.0- Généralités

Zones UA, UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUds, 1AUf, A, N

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
12.0.4 - Pour toutes les constructions nouvelles les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public. (...)	(...) 12.0.4 - Pour toutes les constructions nouvelles les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public. <b>12.0.5 – Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2, sauf pour l'habitat individuel.</b> (...)

Par ailleurs, une définition du « stationnement en enfilade » a été ajoutée, a été ajoutée dans le titre 1, article 4 – Définitions du règlement écrit :

« **Stationnement en enfilade** : Succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès. »

#### Justification :

Cet ajout de règle permet d'assurer que les places créées dans les projets soient réellement utilisables.

En effet, quelques projets sur le territoire se sont arrangés avec le règlement pour réaliser une partie des places de stationnement imposées, sans que ces places soient réellement utilisables au quotidien, car étant inaccessibles puisque bloquées par les autres véhicules (voiture « à la queue leu leu », ou comme sur un ferry).

Cela permet notamment d'optimiser certains délaissés de foncier, notamment des bandes en longueur le long des constructions.

Ce détournement est devenu assez courant et ce type de règle régulièrement intégré dans les PLU.

Les élus souhaitent néanmoins sortir la maison individuelle de ce principe, considérant qu'au sein d'une même famille ou d'un groupe de personnes, les voitures vont pouvoir être déplacées si besoin (le volume de place est en sus souvent beaucoup plus limité).

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Stationnement des véhicules

12.1 – Règles pour les véhicules légers

**Toutes les zones présentant une règle de stationnement pour les commerces**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>12.1.3 – <del>Commerces</del>, bureaux, artisans et professions libérales : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec à minima la moitié des places réalisée sous forme de places couvertes dans le volume des bâtiments, sauf impossibilité technique.</p> <p>(...)</p> <p>Ou</p> <p>12.1.4 – <del>Commerces</del>, bureaux et professions libérales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SP la totalité des places devra être réalisée sous forme de places couvertes dans le volume des bâtiments, sauf impossibilité technique</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>12.1.X – Commerces : 1 place par tranche de <b>35 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher avec à minima la moitié des places réalisée sous forme de places couvertes dans le volume des bâtiments, sauf impossibilité technique.</p> <p>Ou</p> <p>12.1.X - 1 place par tranche de <b>35 m<sup>2</sup></b> de Surface de plancher avec à minima la moitié des places réalisée sous forme de places couvertes dans le volume des bâtiments, sauf impossibilité technique.</p>

Justification :

Lors de la mise à disposition du dossier, une remarque a mis en avant certaines problématiques de stationnement à la station, notamment pour les restaurants, dans plusieurs cas. La question de la couverture des places a été posée, des cas d'hôtels-restaurants, des stationnements temporaires ...

Ces questions sont complexes sur beaucoup de communes et le point d'équilibre parfois difficile à trouver.

Cette question est en plus contrainte par la structure même du PLU qui a été établi sur la base des destinations de construction avant la réforme de 2016, et donc avec une notion de « commerces » qui inclut les restaurants, les activités de services ... et de manière équivalente une supérette, un shop de ski, un supermarché, un boucher ...

La réforme des destinations de construction permettra dans la future révision générale du PLU (pas de date prévue en l'état) de différencier les restaurants, les commerces, les activités de services, ce qui facilitera les choses.

Dans le cadre de cette procédure, le seuil de déclenchement de la création de place est légèrement abaissé pour les commerces, afin de solliciter un peu plus de place pour les restaurants sans impacter l'activité commerciale dont les problématiques sont bien différentes et qui doivent être favorisées.

Cela constitue un premier petit pas dans la bonne direction.

Une réflexion plus générale pourra être menée sur la couverture systématique des places, la capacité au moins à créer des places en rotation à l’extérieur, ce qui doit être l’objet d’une réflexion plus approfondie des élus.

**2.2. Contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales**

Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification	
Article 4 : Desserte par les réseaux 4.2.2- Eaux pluviales Zones UA, UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AU, A, N	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>Les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système de collecte des eaux usées domestiques.</p> <p>La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l’échelle du projet. <del>Sauf impossibilité</del>, les eaux pluviales doivent être infiltrées à partir de différents dispositifs tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d’infiltration, etc., qui assureront l’évacuation des eaux pluviales.</p>	<p>Les réseaux de collecte des eaux pluviales ne doivent pas être raccordés au système de collecte des eaux usées domestiques.</p> <p>La gestion des eaux pluviales devra être assurée à l’échelle du projet. Les eaux pluviales doivent <b>obligatoirement</b> être infiltrées à partir de différents dispositifs tels que fossés végétalisés, noues, bassin de décantation, puits d’infiltration, etc., qui assureront l’évacuation des eaux pluviales, <b>sauf en cas d’impossibilité technique majeure qui pourrait empêcher une infiltration à l’échelle du terrain d’assiette du projet (parcelle déjà construite ou trop exigüe par exemple). Cette impossibilité devra être démontrée par une étude adéquate. Un raccordement au réseau public pourra alors être envisagé. Il est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.</b></p>

Justification :

Afin de limiter les risques de détournement, une précision est apportée pour mieux qualifier la règle existante, et notamment éviter que les pétitionnaires se créent des impossibilités au gré des opportunités (dans l’absolu, et en l’état, une impossibilité financière pourrait être mobilisée).

Sur le fond, la recherche d’une gestion des eaux à la parcelle / au projet est ici réaffirmée.

### 2.3. Améliorer la prise en compte des besoins des travailleurs saisonniers

#### Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1- Les constructions destinées

Zones UA, UB, UC, UH, UT

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>2.1.3 - Pour toute opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De plus de <del>1000</del> m<sup>2</sup> de SdP d'hébergement hôtelier : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 5 % du nombre de lits touristiques créés ;</li> <li>De plus de <del>5000</del> m<sup>2</sup> de SdP d'hébergement hôtelier : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ;</li> <li>1 lit minimum devra être créé pour chaque commerce nouvellement créé.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>2.1.3 - Pour toute opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De plus de <b>500</b> m<sup>2</sup> de SdP d'hébergement hôtelier : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 5 % du nombre de lits touristiques créés ;</li> <li>De plus de <b>1000</b> m<sup>2</sup> de SdP d'hébergement hôtelier : le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ;</li> <li>1 lit minimum devra être créé pour chaque commerce nouvellement créé.</li> </ul> <p><b>Chaque lit créé devra correspondre à un minimum de 18 m<sup>2</sup> de SdP.</b></p> <p>(...)</p>

Par ailleurs, une définition du « logement des travailleurs saisonniers » a été ajoutée dans le titre 1, article 4 – Définitions du règlement écrit :

« **Logement des travailleurs saisonniers** : Logements permettant de répondre aux besoins des travailleurs saisonniers, et devant correspondre à des logements pouvant être pris en compte dans la convention prévue par l'article L301-4-1 du code de la construction et de l'habitation (ou toute autre définition réglementaire postérieure, ou issues de recodifications).

Ce type de logement est également relevé dans l'article L122-23 du code de l'urbanisme. »

#### Justification :

La modification de droit commun n°2 du PLU avait permis d'introduire un tel principe sur tout le territoire (cela avait déjà été mis en place pour des projets touristiques spécifiques dans le cadre de la révision allégée n°1 et de la modification de droit commun n°1) en cohérence avec le SCoT Tarentaise Vanoise qui pour rappel édicte que : « sur chaque territoire intercommunal, il devra être instauré à minima un des principes suivants en faveur de l'hébergement des saisonniers :

- Un pourcentage ou une règle de proportionnalité de lits dédiés aux saisonniers à créer en parallèle de nouveaux lits touristiques
- La production de foyers saisonniers ou l'acquisition / transformation de logements existants à destination des saisonniers à concurrence des besoins estimés ;
- Une action PLH de mobilisation temporaire de logements vacants ou d'hébergement touristique peu attractif.

*Pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés ; cette condition devra être respectée pour bénéficier de l'abattement de 75 % et de 60 % pour le calcul de la STP. Afin de vérifier la compatibilité des projets sur ce point, on pourra admettre l'équivalence suivante : 10 m<sup>2</sup> de SDP affectés au logement saisonnier = 1 lit saisonnier. »*

Cette modification est applicable depuis un peu plus d'un an et demi, ce qui a permis d'évaluer son efficacité.

Le seuil avait notamment été choisi en cohérence avec le SCoT pour la tranche supérieure (5000 m<sup>2</sup> / 10 %), alors qu'un seuil intermédiaire avait été fixé pour les établissements de 1000 m<sup>2</sup> de SdP ou plus, considérant qu'en dessous, les projets pouvaient être des projets familiaux, moins demandeurs de travailleurs saisonniers.

Cette logique correspondait plus généralement à une volonté des élus qui est constante, à savoir proposer des évolutions raisonnées de leur PLU afin de faire évoluer les choses dans le bon sens, sans créer de rupture trop brutale qui pourrait être contreproductive.

Néanmoins, cette première proposition n'a pas permis de répondre pleinement aux problématiques communales. Les seuils se révèlent en effet insuffisants pour répondre aux besoins, à la fois pour le seuil de déclenchement, mais aussi pour le volume de lit créé pour les opérations en dessous de 5000 m<sup>2</sup> de SdP.

Il est donc fait le choix de conforter les principes établis à l'époque pour renforcer les capacités d'accueil sur le territoire et cesser de créer du déficit de lits, en abaissant le seuil de déclenchement à 500 m<sup>2</sup> de SdP (toujours avec 5 %), et en abaissant le seuil de déclenchement pour les 10 % à 1000 m<sup>2</sup> au lieu de 5000 m<sup>2</sup> de SdP.

Afin d'assurer que ces lits créés soient décentes, une surface de SdP minimale est fixée pour 1 lit créé (ce qui peut inclure une chambre et les espaces communs, cuisine partagée, etc.). Elle s'appuie sur les normes qui sont notamment fixées dans le code rural pour les employés agricoles (14 m<sup>2</sup> pour un logement individuel, 9 m<sup>2</sup> par chambre, 7 m<sup>2</sup> pour une cuisine + 2 m<sup>2</sup> / personne supplémentaire ...).

Enfin, une définition de ces logements est ajoutée afin, là-aussi, de cadrer au maximum leur utilisation.

Cette évolution réaffirme l'engagement de la collectivité pour le développement équilibré de la station, prenant en compte les besoins touristiques, mais aussi des travailleurs.

Le point 2.6 suivant complète cette démarche.

#### **2.4. Revoir les seuils de convention d'aménagement touristique**

##### **Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.0- Généralités

**Zones UA, UB, UC, UG, UH, UT, 1AUds, 1AUes**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Le Conseil Municipal se réserve le droit de contracter une convention conformément aux articles L.342-1 à 5 du Code du tourisme <del>et ce, pour tout projet immobilier supérieur à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</del>	Le Conseil Municipal se réserve le droit de contracter une convention conformément aux articles L.342-1 à 5 du Code du tourisme, <b>pour tout projet immobilier.</b>

Justification :

Cette mention, qui constitue une simple information et non une règle comme cela avait pu être précisé lors de la modification de droit n°2, est mise en cohérence avec la politique actuellement menée, puisque la commune se laisse maintenant la possibilité d'intervenir pour tout projet.

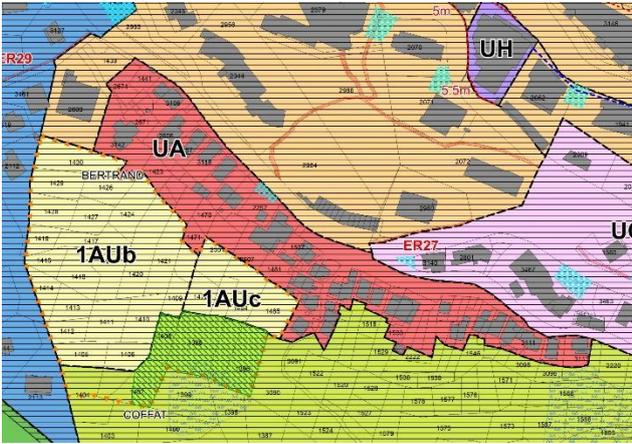
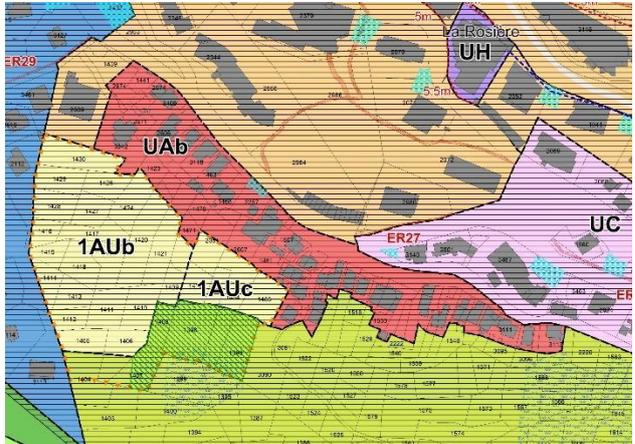
**2.5. Assurer le maintien et le confortement des lits chauds à la station**

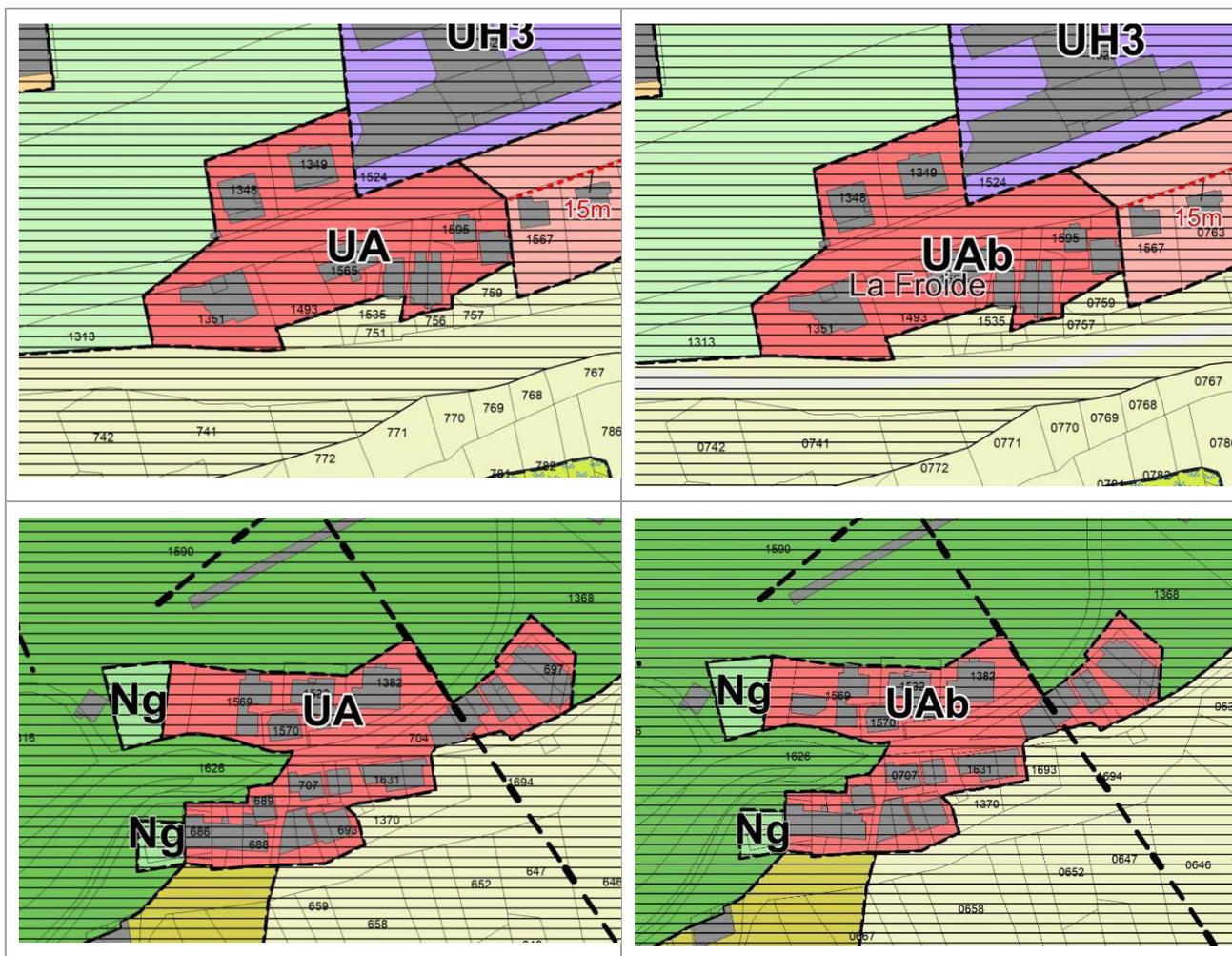
**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1- Les constructions destinées

**Zones UA (uniquement en zone UAb), UB, UC, UH, UT**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
-	<p>A l'hébergement hôtelier ne peuvent changer de destination, sauf pour la création de surfaces de commerces, à condition de constituer une activité connexe à l'hébergement hôtelier, et dans la limite de 25 % de la surface de plancher totale d'hébergement hôtelier existante ou à créer.</p> <p>Ces obligations sont applicables y compris en cas de démolition - reconstruction sur une unité foncière existante au moment de l'approbation du PLU, sur ses éventuelles futures divisions, sur les extensions et annexes éventuellement créées, ...</p> <p>Ce dernier point ne s'oppose pas néanmoins à la création de logements des travailleurs saisonniers, dans la limite de 20 % de la SdP totale d'hébergement hôtelier existante ou créer (cette création ne pouvant pas être un changement de destination de la SDP d'hébergement hôtelier existante ou à créer).</p>
Zonage avant modification	Zonage après modification
	



#### Justification :

Les zones UA au niveau de la station ont été indicées UAb afin de pouvoir être l'objet de règles différenciées par rapport aux autres hameaux et au village.

Les autres zones ciblées (UC, UB, UH, UT (ensemble des sous-zones)) sont toutes situées à la station (La Rosière et les Eucherts).

L'ensemble des zones susmentionnées permet aujourd'hui l'accueil de l'hébergement hôtelier (au sens de la destination de construction), même si ces hébergements sont en réalité concentrés sur les zones UT et UH. Cette volonté de traiter toutes les zones de la station permet de proposer néanmoins un traitement équitable.

La volonté des élus est aujourd'hui de passer un cap en matière de préservation des lits chauds sur ces secteurs (ce qui va se corrélérer également à une démarche plus stricte concernant la création de résidences secondaires – voir point 2.6).

En effet, ces zones permettent donc aujourd'hui la création d'hébergement hôtelier, mais aussi de logements, sans limites particulières, sauf sur la zone UH qui contraint déjà fortement cette possibilité.

Il est ainsi possible sur la station, à travers le PLU actuellement opposable, non seulement de créer de nouvelles constructions à destination de logements, mais aussi de faire muter des hébergements touristiques quels qu'ils soient (hôtels, résidences de tourisme ...) vers du logement, comme pour des ventes à la découpe.

Ce phénomène, bien qu'encore modéré, est à l'œuvre sur le territoire, avec des conséquences en matière de taux de remplissage qu'il faut anticiper, dans un contexte où aller systématiquement recréer de nouveaux

lits chauds par des opérations en extension n'est plus une solution envisageable (en premier lieu par le cadre réglementaire, mais cette vision est aussi partagée par la municipalité).

Ainsi, il est fait le choix sur l'ensemble de la station d'assurer le maintien de ces hébergements touristiques en bloquant la possibilité d'un changement de destination de la destination « hébergement hôtelier », mais aussi en bloquant toute autre évolution sur le foncier concerné par un hébergement touristique (évitant ainsi que la règle soit détournée par une démolition / reconstruction, un découpage du foncier, etc.), ce qui s'appuie notamment sur les possibilités offertes dans le code de l'urbanisme (articles L123-1-5 et R123-9 à l'époque, L151-9 et R151-30 dans la codification actuelle notamment). Les hébergements existants et les hébergements créés seront concernés par cette règle, ce qui permet là aussi d'assurer un traitement équitable.

Quelques marges de manœuvre sont néanmoins proposées :

- Pour étoffer un établissement existant par une offre connexe de type boutique/shop, restaurant, spa ... ouvert à un public extérieur (ce qui nécessite a priori de le déclarer dans sa destination propre), avec une possibilité de faire évoluer l'établissement dans la limite de 25 % de la surface totale (existante ou à créer) vers une destination « commerces » qui regroupe dans la codification de l'époque ces possibilités (25 % = équivalent 1 étage pour un R+3) ;
- Pour la création de logements pour les travailleurs saisonniers, en cohérence avec les besoins des établissements, mais aussi avec la politique menée et déjà évoquée précédemment. Ces logements devront néanmoins ne pas remplacer des surfaces touristiques, mais être créés en plus.

Cette proposition réglementaire **renforce la prise en compte de l'axe 5 du PADD « 5- Conforter** et diversifier l'offre des hébergements touristiques marchands **tout en améliorant leur qualité et leur performance** » et notamment l'objectif 5.2 « Inciter à la réhabilitation et la remise en marché de l'immobilier touristique ».

**Elle renforce aussi totalement la compatibilité du PLU actuellement opposable avec le SCoT Tarentaise Vanoise** et notamment ses orientations 2.1, 2.2 et 2.3. Elle permet notamment de répondre à la logique de « STP » (surface touristique pondérée), mécanisme dans lequel la création de résidences secondaires à la place de lits touristiques est extrêmement défavorable, et aggrave la situation de la commune sans même consommer d'espaces par ailleurs.

**C'est donc une mesure utile à court terme, mais qui permet de préserver les possibilités de la commune à long terme, dans un contexte plus général de raréfaction du foncier (Loi Climat et Résilience qui va devoir être intégrée à terme avec une logique de ZAN à horizon 2050).**

Cette évolution du PLU est **conforme à la procédure engagée** notamment puisqu'elle ne diminue pas les possibilités de construire, mais oriente simplement les possibilités d'urbanisation. L'emprise au sol, les volumes, les hauteurs, etc., sont ainsi inchangés.

Enfin, il est intéressant de noter :

- Que la zone UH présentait déjà une maîtrise importante de la capacité à créer du logement. La règle est néanmoins reprise pour assurer la cohérence d'ensemble, mais ne modifie que peu les possibilités sur ces zones ;
- Qu'avec la codification applicable au PLU, il n'était pas possible de différencier les hôtels des autres hébergements touristiques, ce qui aurait pu encore être une plus-value par rapport au SCoT qui est plus favorable à l'hôtellerie. Cette ambition pourra être développée dans une future révision générale si la municipalité le souhaite ;
- Que ces principes ne s'appliquent pas de fait aux bâtiments déjà déclarés en tant qu'habitation, ce

qui est le cas pour certaines résidences de tourisms anciennes, ou des bâtiments ayant déjà muté. Aucune solution n'existe dans ce cas à travers le PLU ;

- Que la zone UG et les zones 1AUb et 1AUc ne sont pas concernées par ce principe, car ne permettant pas l'accueil d'hébergement hôtelier et n'accueillant aucun hébergement existant.

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1- Les constructions destinées

**Zone UH**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>2.1.3 - Les constructions à destination de bureaux et commerces (<del>restaurant</del>) sont autorisées à condition d'être liées à une construction autorisée dans la zone.</p> <p>(...)</p>	<p>2.1.3 - Les constructions à destination de bureaux et commerces sont autorisées à condition d'être liées à une construction autorisée dans la zone.</p> <p>(...)</p>

Justification :

Comme précisé ci-dessus, la zone UH prévoyait déjà une limite conséquente aux capacités de création de fonctions connexes à l'hébergement hôtelier. La zone étant écrite de manière spécifique, il n'a pas été fait le choix de chambouler son écriture, mais de rajouter simplement la mention applicable sur le reste de la station. Néanmoins, dans un souci de cohérence et de modernisation de la règle, il est fait le choix d'être moins restrictif concernant les fonctions connexes à l'établissement, qui semblent ici vouloir se limiter au restaurant. Cela ne semble pas très pertinent dans une logique de montée en gamme notamment, puisque les établissements récents proposent souvent une offre bien-être par exemple, qui est aussi ouverte au public extérieur. La commune ne cherche pas non plus à bloquer une offre commerciale complémentaire (notamment au niveau du ski, qui peut tout à fait prendre place en RDC d'un établissement). L'ensemble de la destination commerce est donc autorisée, ce qui permet d'être cohérent avec les 25 % de mutation autorisés pour un établissement existant.

## 2.6. Favoriser la création de logements permanents à la station (et prise en compte des besoins des travailleurs saisonniers)

### Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1- Les constructions destinées

Zones UA (uniquement en zone UAb), UB, UC, UG, UT, 1AU (uniquement en zones 1AUb et 1AUc)

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
-	<p>2.1.4 - A l'habitation sont autorisées uniquement à condition, pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de SdP nouvellement créée, de comporter un minimum de 30 % de sa SdP dédiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A des logements locatifs sociaux ;</li> <li>• A des logements intermédiaires ;</li> <li>• A des modes d'accession aidée ou sociale (PSLA ...) ;</li> <li>• A des logements des travailleurs saisonniers (18 m<sup>2</sup> minimum par logement).</li> </ul> <p>Ces typologies peuvent être mélangées au sein de chaque opération pour atteindre l'objectif de 30 %.</p> <p>Pour les 3 premiers points ci-dessus, à partir de 6 logements créés répondant à ces principes, au moins 30 % des logements devront présenter une surface de plancher minimale de 70 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces obligations doivent être maintenues pendant toute la durée d'application du PLU (y compris en cas de changement de destination, de nouvelles surfaces créées ...).</p>

Les zones UA au niveau de la station été indicées UAb (*se reporter au paragraphe 2.5. pour prendre connaissance du zonage modifié*).

Par ailleurs, une définition du « logement intermédiaire » a été ajoutée dans le titre 1, article 4 – Définitions du règlement écrit :

« **Logement intermédiaire** : Les logements intermédiaires sont ceux qui sont définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation. »

#### Justification :

Cette modification vient dans la continuité de la réflexion précédente concernant les lits chauds et en corolaire de la maîtrise des résidences secondaires.

Ainsi, plutôt que de bloquer le changement de destination des hébergements touristiques existants, la réflexion avait été engagée à travers plusieurs réunions de travail sur le fait de simplement bloquer la capacité de créer des logements à la station, en tout cas sur les zones UT, et ce dans la lignée de ce qui est

déjà applicable sur les zones UH (qui sont néanmoins des zones relativement condensées, souvent autour d'un ou deux établissements).

La conclusion de ces échanges a été de considérer que la création de logements à la station, une fois l'assurance de maintenir l'hébergement touristique existant acquise, était encore utile (terrain nu pourquoi pas, mais surtout dans le cadre de rénovations avec extension par exemple). Cependant, il a aussi été acté que cette **offre de logement supplémentaire devait être bien mieux fléchée pour permettre la création de logements permanents** et de répondre aux **besoins des travailleurs saisonniers**, ce qui aurait aussi pour conséquence de **mieux maîtriser la création de résidences secondaires**.

Ainsi, il est fait le choix de traduire cette volonté politique à travers une règle complémentaire, cette fois applicable à l'ensemble de la station y compris aux zones d'habitation (UG, 1AUb et 1AUc). Il est ainsi imposé pour tout projet de création de surface de plancher dédiée à du logement, y compris en extension / surélévation / transformation, de plus de 300 m<sup>2</sup> de SdP la création de logements conventionnés soit pour du logement social, soit du logement intermédiaire (définition ajoutée), soit pour du logement répondant aux besoins des travailleurs saisonniers, ou pour tout autre mode d'accession à la propriété. Ces logements devront représenter un minimum de 30 % de la SdP créée, ce qui se veut cohérent avec les prix du foncier, l'idée étant de ne pas purement et simplement bloquer tout projet, ce qui finalement reviendrait à bloquer le logement secondaire, mais sans répondre aux autres besoins de la collectivité.

Le seuil des 300 m<sup>2</sup> est fixé afin de permettre tout de même la réalisation d'un chalet individuel, ce qui peut aussi correspondre au besoin d'un résident principal.

Ce type de contrainte est le seul moyen en l'état actuel de la loi pour assurer la production de logements principaux, et correspond en réalité à une servitude de mixité sociale applicable à l'ensemble de ces zones (article L123-1-5 à l'époque, L151-15 et R151-38 3° actuellement).

Cette règle est fixée en pourcentage de la surface de plancher et non du nombre de logements pour éviter la création d'un côté de petits logements en social par exemple, et de l'autre de grands logements commercialisés sans contraintes.

Y est ajouté pour les programmes créant plus de 6 logements sociaux, ou intermédiaires ou en accession, qu'au moins 30 % de ces logements, soit des T3 ou plus, afin de répondre à des besoins diversifiés (cela s'appliquera donc uniquement pour des programmes de 18 logements ou plus, avec dans le cas de 6 logements, 2 logements de plus de 70 m<sup>2</sup> de SdP à créer). Cette règle s'appuie toujours sur l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme de l'époque, et sur les articles L151-14 et R151-38 2° actuellement.

**Cette évolution constitue un point de départ de ces ambitions communales pour faire du PLU un meilleur outil d'accompagnement de la production de logements**, avec une réflexion qui reste en cours pour les hameaux et villages (où le taux de création de résidences secondaires reste inférieur). Les seuils évoqués pourront aussi être réévalués à l'avenir en fonction du retour d'expérience.

Cette proposition réglementaire **renforce la prise en compte de l'Axe 3 du PADD « 5- Promouvoir un développement équilibré en affirmant les polarités et en préservant la structure traditionnelle des hameaux »** et notamment l'objectif 5.1 « Accompagner la croissance démographique » (*rappelons-le dans un contexte déjà largement évoqué dans la modification de droit commun n°2 où la commune n'a pas atteint ces objectifs de création de logements permanents, alors que le logement secondaire a lui été surreprésenté*) et 5.3 « Faciliter l'installation des jeunes et des nouveaux arrivants dans la commune » avec des actions comme « Proposer de nouveaux **logements en locatif et en accession à la propriété** » ou « Implanter les zones d'habitat principal, en tenant compte de la facilité d'accès aux services (écoles, commerces, transports,

services administratifs ...) et **au lieu d'emploi** » et ce alors qu'aucun outil n'était en place dans le PLU actuellement opposable.

**Elle renforce aussi totalement la compatibilité du PLU actuellement opposable avec le SCoT Tarentaise Vanoise** à la fois sur la question du logement des travailleurs saisonniers en complément des actions déjà évoquées auparavant et qui ne résorbent pas le déficit de lit ; et plus généralement sur son axe 3 « un territoire de qualité pour les résidents permanents » avec une réponse apportée quasiment sur chaque thématique (consommation d'espaces, social, proximité des emplois ...).

Enfin, cette évolution du PLU est **conforme à la procédure engagée** notamment puisqu'elle ne diminue pas les possibilités de construire, mais oriente simplement les possibilités d'urbanisation. L'emprise au sol, les volumes, les hauteurs, etc., sont ainsi inchangés.

**2.7. Faciliter l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux, et permettre plus globalement voire favoriser des constructions plus durables**

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Aspect extérieur

11.6- Paraboles ~~et~~ antennes

11.6- Paraboles, antennes **et panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)**

**11.7 – Pompes à chaleur et climatisations**

**Zones UA, UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf, A**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité par propriété ou copropriété ; elles doivent être dissimulées au mieux.</li> <li>- Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte.</li> <li>- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.</li> <li>- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles sont interdites en débord de balcon.</li> </ul> <p><del>[En zone 1AUd] Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est à dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ; et en façade ou sur les balcons à condition d'être intégrés au projet d'ensemble notamment en matière d'aspect, sans effet de superposition.</del></p>	<p>En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité par propriété ou copropriété ; elles doivent être dissimulées au mieux.</li> <li>- Les paraboles doivent être de teinte de l'environnement qui les supporte.</li> <li>- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.</li> <li>- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles sont interdites en débord de balcon.</li> <li>- <b>Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés et peuvent soit :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Être situés en toiture. Ils doivent alors : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre la même pente que le toit ;</li> <li>▪ S'intégrer dans la composition</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

[En zone 1AUes] ~~Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement à condition d'être intégrés au projet d'ensemble notamment en matière d'aspect, sans effet de superposition.~~

d'ensemble de l'architecture ;

- Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, ou recouvrir l'ensemble du pan de toiture ;
- Prévoir des dispositifs de protection contre les chutes de neige (arrêt neige) lorsque la toiture donne sur le domaine public ;
- Être situés sur façade ou balcon. Ils doivent alors s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'architecture ;
- Être situés au sol. Ils doivent alors uniquement correspondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (au sens de l'article R111-23 du CU), et être implantés de la manière la plus discrète possible, notamment vis-à-vis du domaine public (+ « à condition d'être sans impact sur l'activité agricole » uniquement en zone A).

Dans tous les cas :

- Pour les nouvelles constructions, la préférence d'implantation sera donnée aux toitures ;
- Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage ;
- L'ensemble devra être de finition uniforme, mate, sans reflets brillants sous le soleil.

#### **11.7 – Pompes à chaleur et climatisations**

Les pompes à chaleur et climatisations seront de préférences non visibles depuis l'espace public. A défaut, elles seront positionnées le plus discrètement possible et disposeront d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade. Elles devront être implantées à une distance minimum de 1.90 m des limites séparatives (distance comptée horizontalement en tout point du dispositif).

#### Justification :

Le PLU actuellement opposable était globalement muet sur ces dispositifs, renvoyant de fait vers des logiques plus globales d'intégration architecturale et paysagère, qui peuvent être interprétées de diverses manières.

Les évolutions récentes du PLU avaient commencé à intégrer certains principes pour les panneaux solaires, quand de nouvelles zones ont été créées (1AUds, 1AUes).

Cette situation pouvait créer une ambiguïté pour les pétitionnaires sur les possibilités offertes dans la réalisation de ce type de dispositifs. Les élus ont souhaité faciliter la lecture du document sur ce point et donner des règles claires et de fait facilitatrices.

Les panneaux solaires sont ainsi autorisés en toiture et sur façade et balcon, ce qui doit permettre de trouver une orientation favorable y compris sur des constructions existantes dont la toiture est peu appropriée. Ces dispositions sont accompagnées de divers garde-fous permettant de disposer d’une bonne intégration des dispositifs au contexte paysager et architectural (sont notamment exclus des dispositifs réorientés sur les toits y compris les toits plats). Une possibilité est également offerte au sol, mais uniquement dans le cadre des besoins fixés par les décrets fixant les besoins de consommation domestique. Cette implantation n’est pas prioritaire notamment du fait de son impact sur les sols. En zone agricole, elle ne devra pas impacter l’activité agricole, ce qui est précisé.

Pour les pompes à chaleur et climatisation, les dispositions fixées visent à mieux maîtriser les effets de la mise en place de ces installations, notamment d’un point de vue paysager, mais aussi dans une logique de facilitation des relations de voisinage, les problèmes étant nombreux (bruit notamment), en reculant ces dispositifs.

Les zones N sont souvent les seules zones exclues de ces propositions, car rédigées dans le PLU actuellement opposable de manière assez différente des autres zones, souvent sur une base plus générale de cohérence d’ensemble. Les objets concernés sont assez divers (chalets d’alpage, constructions sur le domaine skiable, habitations isolées ...). Les permis y sont relativement peu nombreux et aucun problème d’instruction particulier n’est noté aujourd’hui. Il a donc été fait le choix de ne pas modifier leurs écritures.

**2.8. Retravailler l’aspect des constructions, notamment pour limiter les façades borgnes**

Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification	
Titre 1 : Dispositions juridiques, dispositions générales, définitions et glossaire	
Article 3 – Dispositions applicables sur l’ensemble du territoire (dispositions générales)	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p><b><u>3.3. Implantation des constructions liée aux droits de vue :</u></b></p> <p>(...)</p>	<p><b><u>3.3. Implantation des constructions liée aux droits de vue :</u></b></p> <p>(...)</p> <p><b><u>3.4. Application du règlement national d’urbanisme (RNU)</u></b></p> <p>Plusieurs articles du RNU restent applicables sur le territoire. C’est notamment le cas de l’article R111-27 du code de l’urbanisme qui édicte que :</p> <p><i>« Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux</i></p>

	<p><i>avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</i></p> <p>Cet article peut notamment être mobilisé en complément des articles 10 et 11 de chaque zone.</p>
--	--

Justification :

La gestion de l'urbanisme devient un sujet de plus en plus complexe sur les territoires, avec des démarches nouvelles notamment en matière d'optimisations des fonciers, mais aussi de partis pris architecturaux avec la mise en œuvre de nouveaux matériaux, etc., et des enjeux importants en matière de rénovation énergétique par exemple.

Les PLU doivent ainsi pouvoir poser un cadre clair aux possibilités offertes sur un territoire, mais peuvent difficilement anticiper toutes ces évolutions et/ou certains cas très spécifiques du fait d'une pente, d'une forme de terrain, d'un bâtiment existant ...

Mettre en place de plus en plus de règles peut permettre de gérer certains cas, mais aussi avoir un effet contreproductif, en bloquant certaines évolutions totalement pertinentes, ou certains projets ambitieux et pouvant créer une vitrine d'un territoire.

Ainsi, la municipalité est consciente que ce PLU, en plus d'être amélioré par des évolutions de règles, doit être de plus en plus accompagné au quotidien par un suivi au cas par cas des projets, et d'éventuelles prescriptions spécifiques qui sont permises par la loi à travers le RNU, dont un certain nombre de principes restent applicables aux PLU.

Cette ambition est rappelée ici en citant la possibilité d'appliquer cet article R111-27 du CU relatif à la qualité architecturale et paysagère, afin de sensibiliser les pétitionnaires à cette démarche.

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Aspect extérieur

11.3- Aspect des façades

**Zones UA, UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUf, A, N**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>11.3.2 - Les brise-soleils (destinés à assurer la protection solaire de la construction) sont autorisées. Elles doivent être d'aspect bois tons chêne moyen.</p> <p>Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être réalisées de préférence en matériau d'aspect bois tons chêne moyen, ou à défaut en gris anthracite (le parti pris architectural devant être justifié).</p>	<p>11.3.2 - Les brise-soleils (destinés à assurer la protection solaire de la construction) sont autorisées. Elles doivent être d'aspect bois tons chêne moyen <b>(de type RAL 8002, 8003 ...)</b>.</p> <p>Toutes les menuiseries extérieures y compris volets et portes de garages doivent être réalisées de préférence en matériau d'aspect bois tons chêne moyen <b>(de type RAL 8002, 8003 ...)</b>, ou à défaut en gris anthracite (le parti pris architectural devant être justifié).</p>

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Aspect extérieur

11.3- Aspect des façades

**Zones UA, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUf, A, N**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>11.3.5 – Balcons, escaliers et perrons : (...) Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être entièrement d'aspect bois tons chêne moyen ou avoir un garde-corps d'aspect fer forgé. Les éléments composants les gardes corps doivent être verticaux. (...)</p>	<p>11.3.5 – Balcons, escaliers et perrons : (...) Les garde-corps de balcons, terrasses et escaliers doivent être entièrement d'aspect bois tons chêne moyen (de type RAL 8002, 8003 ...) ou avoir un garde-corps d'aspect fer forgé. Les éléments composants les gardes corps doivent être verticaux. (...)</p>

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Aspect extérieur

11.3- Aspect des façades

**Zone Ne**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p><u>Façades :</u> Les façades doivent être soit d'aspect pierre, d'aspect béton, d'aspect bois ton chêne moyen ou d'aspect enduit.</p>	<p><u>Façades :</u> Les façades doivent être soit d'aspect pierre, d'aspect béton, d'aspect bois ton chêne moyen (de type RAL 8002, 8003 ...) ou d'aspect enduit.</p>

Justification :

L'absence de qualification du ton chêne moyen posait souvent problème, avec des propositions assez disparates. Il est donc proposé ici d'ajouter les RAL qui peuvent être associés à cette teinte, sans créer de liste fermée, mais pour orienter le pétitionnaire autour de la teinte attendue. Ces RAL sont les plus communément admis sur le territoire.

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Aspect extérieur

11.3- Aspect des façades

Zones UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUes, 1AUf

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
-	11.2.4 – Les façades présentant 2 niveaux perçus ou plus, devront obligatoirement présenter des ouvertures, dont une ouverture minimum par niveau. Celles-ci devront respecter un ordonnancement et une proportion cohérente avec le reste de la construction (l’orientation de la façade peut notamment être prise en compte pour justifier une diminution de la proportion d’ouverture, sans jamais être inférieure à 20 % de chaque façade).

Justification :

Suite à la mise en place de la modification de droit commun n°2, qui a intégré une règle de recul sur la base des principes du Code civil afin de limiter les problèmes de voisinage, un projet a été proposé qui présentait une très grande façade borgne, permettant de se soustraire à ce recul, mais générant un objet architectural peu qualitatif et peu représentatif de l’architecture communale, accentuant la perception d’un objet très uniforme et massif.

Cette proposition a interrogé la municipalité qui s’est inquiétée d’une possible multiplication de ce type de façade, y compris pourquoi pas dans d’autres situations, par exemple des façades nord sur rue ...

Il est donc proposé d’améliorer la règle existante pour éviter ce type de proposition, en obligeant que les façades perçues de plus de 2 niveaux (partie apparente d’une façade) fassent obligatoirement l’objet de percements qui vont permettre de retrouver une lecture « normale » de la façade en question, avec une logique généralement d’ordonnancement à respecter avec le reste du bâtiment.

**Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification**

Article 11 : Aspect extérieur

11.4- Aspect des toitures

Zones UA, UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUds, 1AUes, 1AUf, A

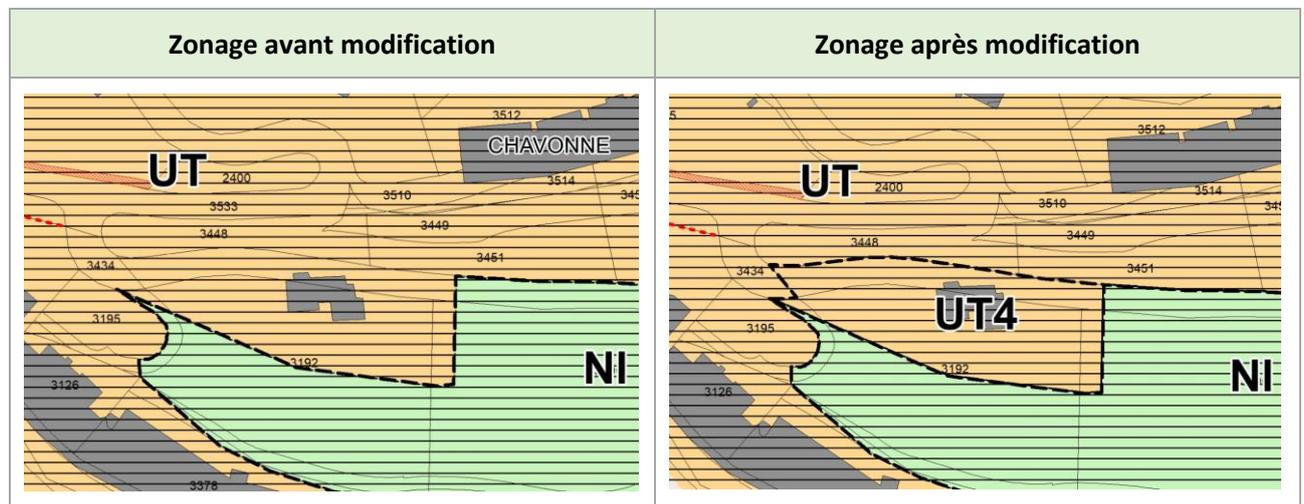
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
11.4.5 - Souche de cheminée : Les souches de cheminées devront être situées de préférence près du faitage  <del>[En zone 1AUes] et d’aspect pierre en cohérence avec les matériaux utilisés en façade ou en toiture.</del>	11.4.5 - Souche de cheminée : Les souches de cheminées devront être situées de préférence près du faitage. Elles doivent être de base rectangulaire, et d’aspect maçonné cohérent avec la façade. Leur couverture présentera un aspect cohérent avec la toiture.

Justification :

Cette modification vise à mieux orienter les pétitionnaires sur les attendus en matière de cheminée de typologie locale, alors que la municipalité observe de plus en plus de cheminées monumentales de type haut-savoyard. Cela évite des prescriptions lors de l’instruction.

**2.9. Prévoir une majoration de hauteur dans quelques cas très spécifiques, notamment pour les équipements publics**

Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification	
Article 10 : Hauteur des constructions	
Zone UT	
Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p><b>10.4 – Zone UT3</b></p> <p>La hauteur, en tout point de la construction ne devra pas excéder la côte NGF 1868,50 (superstructures incluses).</p> <p><b>10.5 – Zone UTh</b></p> <p>(...)</p>	<p><b>10.4 – Zone UT3</b></p> <p>La hauteur, en tout point de la construction ne devra pas excéder la côte NGF 1868,50 (superstructures incluses).</p> <p><b>10.5 – Zone UT4</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions n’excèdera pas 18,00 m.</p> <p><b>10.6 – Zone UTh</b></p> <p>(...)</p>



Justification :

La commune envisage la création d’une classe découverte qui représente un atout important pour le territoire. Cette ambition a été l’objet d’une étude de faisabilité dont les conclusions sont extrêmement positives.

L’idée est de travailler sur un foncier communal accueillant « Le Club des Galopins » qui comprend une garderie avec des espaces d’accueil, de bureaux, d’activités, de restauration collective, et un logement). La construction existante représente une surface utile d’environ 340 m².

Cette modification vise à donner plus de souplesse au futur projet communal en portant la hauteur actuelle maximum de 15.00 m à 18.00 m, en prenant en considération la situation du terrain dans la pente et l'absence de construction existante directement à l'amont du terrain (possibilité de construire également très contrainte par la route), ce qui de fait permet de limiter les enjeux relatifs à des masques solaires, ou des vues. Cette majoration de hauteur ne sera peut-être jamais mobilisée, mais permet d'élargir la réflexion, potentiellement d'économiser du foncier au sol ...

Cette majoration de hauteur représente exactement 20 % de la hauteur actuelle, ce qui de fait ne permet pas de majorer les possibilités de construire à l'échelle de la zone de plus de 20 % et donc est **conforme aux principes de la procédure de modification simplifiée**.

Elle nécessite la création d'une sous zone UT4 (il existe déjà des zones UT1, 2 et 3) afin de ne majorer la hauteur que sur ce foncier.

-

Aucune majoration de hauteur n'est finalement proposée pour les équipements publics, puisque le règlement actuel permet déjà d'appliquer une hauteur majorée pour ces équipements.

### 2.10. Réévaluer un ou plusieurs emplacements réservés

La liste des emplacements réservés, annexée au PLU et apparaissant sur le plan de zonage global (pièce 4.1. du PLU), a été modifiée de la manière suivante :

Numéro	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
(...)			
28	<del>Cheminement piéton à réaliser ou à améliorer</del> Régularisation de l'emprise du passage de réseaux divers	689	Commune
(...)			

#### Justification :

La municipalité a fait le constat de l'absence de volonté de créer un cheminement piéton sur cette emprise, qui correspond en fait au passage de divers réseaux (eau, assainissement, électricité ...).

L'ambition est donc de récupérer l'emprise correspondant à ces réseaux, la désignation d'origine représentant sûrement une erreur.

### 2.11. Permettre une meilleure gestion de la neige

#### Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification

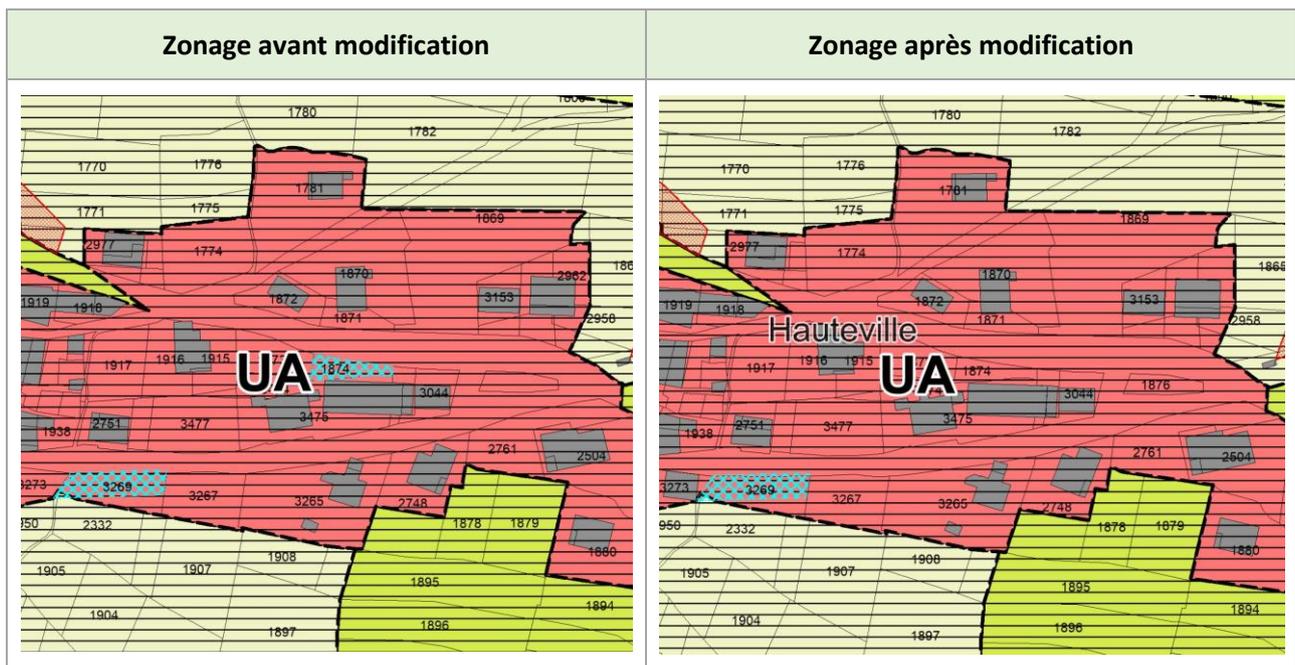
Article 3 : Accès et voirie

3.0- Généralités

Zones UA, UB, UC, UG, UH, UL, UT, 1AU, A, N

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies

<p>rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).</p>	<p>rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics (ramassage des ordures ménagères, déneigement, ...).</p> <p>Les aménagements prévus devront notamment intégrer en concertation avec le gestionnaire la nécessaire gestion de la neige, en particulier les besoins des opérations de déneigement (stockage ...).</p>
---	--



Justification :

Cette question de la gestion de la neige constitue un problème constant sur le territoire. La précédente modification de droit commun avait permis de mieux qualifier les attentes sur les fosses à neiges.

Comme il n'est pas toujours possible de réaliser ce cas par cas, les besoins pouvant être différents selon les années, la commune souhaite inscrire une règle générale visant à prendre en compte cette problématique lors de toute demande d'urbanisme, dans une logique de sécurité, ceci venant traduire les principes de l'article R111-2 du code de l'urbanisme de manière adaptée à cette question.

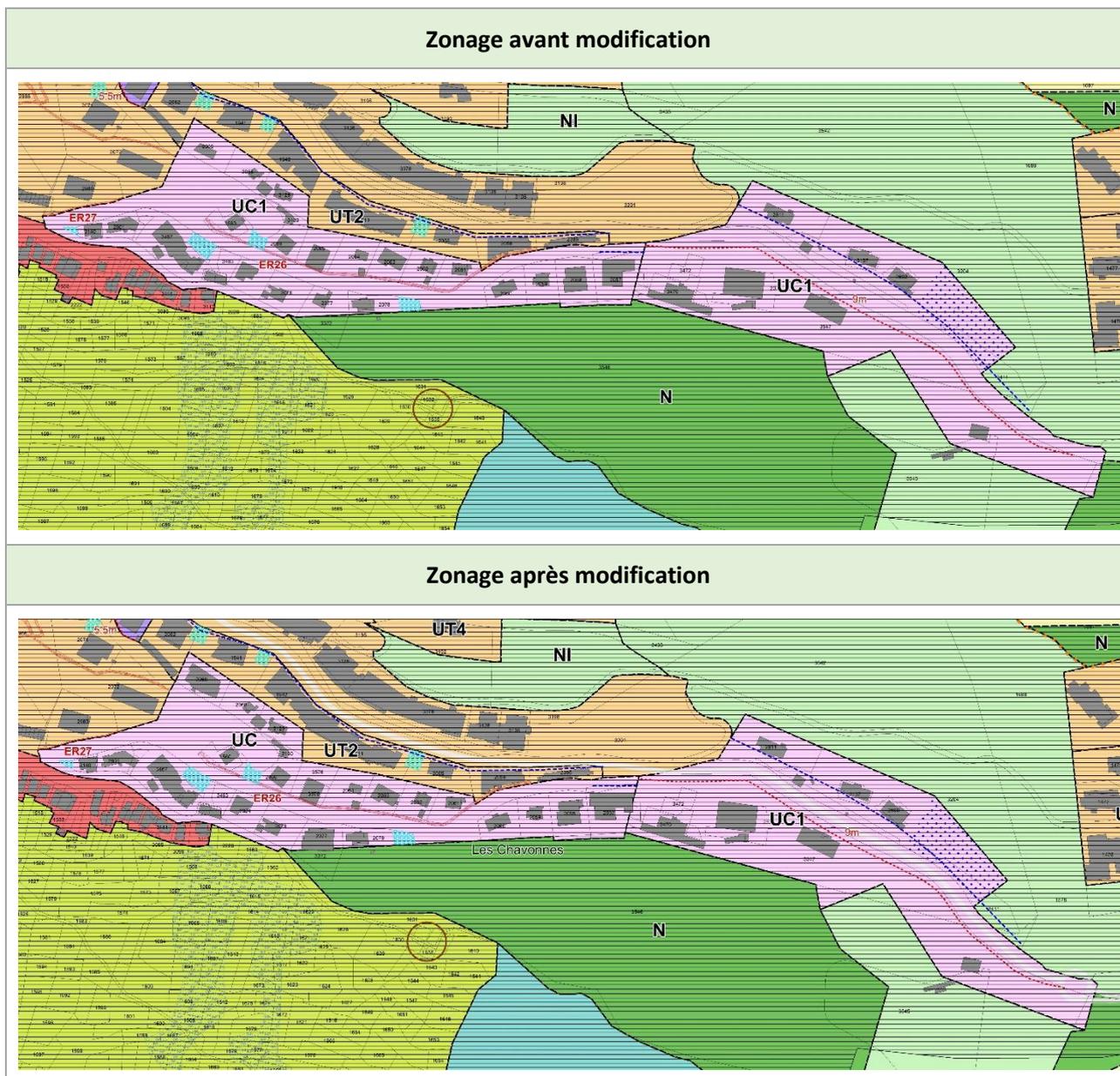
Une fosse à neige est par ailleurs retirée sur le hameau de Hauteville (parcelle D1874), car inutilisée.

**2.12. Rendre plus lisible le zonage grâce notamment à l'ajout du nom des routes principales et des villages, hameaux et groupes de constructions**

Justification :

Les routes départementales et des toponymes (lieux-dits, nom des routes) sont rajoutés sur les plans de zonage afin de faciliter la lecture des documents.

### 2.13. Correction d'erreurs matérielles



#### Justification :

Les plans de zonage du PLU opposable, issus de la modification de droit commun n°2 (MDC2) du PLU, font apparaître deux zones UC1 accolées.

Pourtant, les plans de zonage antérieurs à la MDC2 du PLU faisaient apparaître une zone UC sur la partie la plus à gauche.

Or, la MDC2 du PLU n'a pas eu pour objectif de modifier le classement de ce secteur. Par ailleurs, selon les données géographiques de la MDC2 du PLU, téléchargeables sur le Géoportail de l'Urbanisme, cette zone est bien classée en UC et non en zone UC1.

Cela constitue donc une **erreur d'étiquette de zonage** lors de la MD2.

**Cette erreur matérielle a été corrigée dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.**

### 3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°3 sont extrêmement limitées, de par la nature des modifications envisagées :

- La mise en place des diverses mesures en faveur du maintien des lits chauds et de la création de logements permanents et pour les travailleurs saisonniers :
  - Vont dans le sens d'une **maitrise de la consommation d'espaces** à terme puisque permettant d'optimiser le foncier constructible et l'immobilier déjà existant, pour atteindre les objectifs de développement du territoire (la création de logements secondaires étant une conséquence de ce potentiel plutôt qu'un objectif à atteindre. Sa maitrise est donc tout à fait positive) ;
  - Favorisent une **rénovation de l'immobilier de loisirs** puisque limitant les possibilités de profiter d'une vente à la découpe pour valoriser le bien, avec des conséquences en matière **d'économies d'énergie** ;
  - Permettent de rapprocher les logements des emplois et donc de **limiter les déplacements pendulaires** ;
- Les différentes modifications concernant l'aspect des constructions vont permettre de mieux gérer ces éléments, ce qui participe globalement d'une meilleure approche en matière de **qualité architecturale et paysagère** ;
- Les évolutions concernant les panneaux solaires devraient rendre plus lisibles les capacités d'implantation, qui sont très favorables, et donc aider à la **mobilisation des énergies renouvelables** sur le territoire ;
- Les modifications concernant la **gestion des eaux pluviales** ont vocation à améliorer cette gestion. Il en va de même pour la **gestion de la neige** qui ne pourra qu'être plus favorable (incidence en matière de sécurité notamment) ;
- La majoration des hauteurs en zones UT4 peut favoriser une **optimisation du foncier**, en renouvellement urbain, et donc limiter les besoins au sol (infiltration des eaux pluviales, espaces verts ...). Le bâtiment pourrait être plus impactant d'un point de vue paysager, mais la maitrise du projet par la commune, très sensible à ces questions, est une garantie importante pour ne pas mobiliser cette majoration à mauvais escient ;
- La création de places réellement utilisable, en limitant les stationnements de type ferry, va permettre d'éviter un report des véhicules sur le domaine public, avec des **incidences positives en matière de paysage et de sécurité**.

**Ainsi, les incidences de ces modifications sont globalement positives pour l'environnement, même si ses impacts restent faibles.**

**Ce projet est par contre un plus indéniable pour la gestion du territoire et dans l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD et dans le SCoT Tarentaise Vanoise.**

**Il facilitera plus globalement l'instruction et la compréhension du document par les pétitionnaires.**