

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2024

Délibération n°2024_177

Date de convocation : 18 septembre 2024

Date de publication sur le site internet de la mairie : 18 septembre 2024

Conseillers en exercice : 14

Conseillers présents : 9

Conseillers absents : 5

Conseillers ayant donné pouvoir : 1

Le 26 septembre 2024 à 19h30, le Conseil Municipal de Montvalezan s'est réuni en Mairie sous la présidence de Jean-Claude FRAISSARD, Maire.

Étaient présents : Jean-Claude FRAISSARD, Maire, Faye DAVISON (pouvoir de Pierre MAZE), Jean-Pierre MAITRE, Thierry GAIDE, Thierry VIGNES, Adjoints ; Catherine GARANDEL, Odile VILLIOD, Christophe FRAISSARD, Thibault GAIDET, conseillers.

Étaient excusés : Dominique MAITRE, Pierre MAZE (donne pouvoir à Faye DAVISON) conseiller.

Étaient absents : Stéphane GAIDE, Laurent HANICOTTE, Grégory MAITRE, conseillers.

Conformément à l'article L.2121-15 du CGCT il est procédé à la désignation de la secrétaire de séance, **Odile VILLIOD** est désignée à l'unanimité et accepte cette fonction.

URBANISME

Objet : Approbation de la modification simplifiée n° 3 du PLU

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par arrêté n°2024_043 en date du 18 mars 2024, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

Il rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée par le Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire explique que la présente procédure a été soumise à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale au titre de l'article R104-12 3° du Code de l'urbanisme et que l'avis rendu n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale.

Le Conseil Municipal a acté l'absence d'évaluation environnementale sur ce dossier.

Il indique par ailleurs que la demande d'avis auprès des personnes publiques associées (PPA) et la mise à disposition du dossier au public sont achevées, et en présente le bilan.

Ainsi, dans le cadre de cette demande d'avis auprès des PPA et de cette mise à disposition la commune a reçu plusieurs avis de la part des personnes publiques associées (PPA) et diverses doléances, remarques à travers la mise à disposition du dossier au public, dont de nombreuses

remarques n'ayant pas de lien avec la présente procédure. Ces différents avis, demandes etc. sont synthétisés en annexe à la présente délibération.

Il convient maintenant d'approuver la modification simplifiée n°3 pour sa mise en vigueur.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L104-1 et suivants, L.153-36, L153-37, L153-40 et L153-45 et suivants, et R104-12 et suivants ;

VU la délibération n°2016_106 du Conseil Municipal du 29 septembre 2016 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2017_107 du Conseil Municipal du 26 juillet 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2018_187 du Conseil Municipal du 28 novembre 2018 approuvant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2020_125 du Conseil Municipal du 6 août 2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2021_010 du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2022_111 du Conseil Municipal du 25 août 2022 approuvant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté n°2024_043 du 18 mars 2024 portant engagement de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU ;

VU la délibération n°2024_141 du 1^{er} août 2024 décidant de poursuivre la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU sans évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale ;

VU la délibération n°2024_142 du 1^{er} août 2024 fixant les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme ;

VU le projet de modification simplifiée n°3 du PLU ;

CONSIDÉRANT que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations du 12 août 2024 au 13 septembre 2024 selon les modalités suivantes :

- Le public a pu consulter le dossier et présenter ses observations ou propositions éventuelles dans un registre dédié et mis en place en mairie de Montvalezan sise Chef-Lieu, 73700 Montvalezan, aux jours et horaires d'ouverture habituels, sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles. Le dossier était notamment présenté en version papier ;
- Outre le registre en mairie, les observations et propositions ont pu également être transmises par écrit à l'attention de Monsieur le Maire à la mairie sise Chef-Lieu, 73700 Montvalezan, ou par courriel à l'adresse urbanisme@montvalezan.fr en indiquant dans les 2 cas en objet « Observations concernant la modification simplifiée n°3 du PLU » ;
- Le dossier a également été rendu disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://mairie-montvalezan.fr/fr/rb/258169/plan-local-durbanisme-8>. L'ensemble des observations reçues (registres, courrier, mail) a également été mis en ligne régulièrement.

CONSIDÉRANT que le public a été mis au courant des dates de cette mise à disposition au moins 8 jours avant son commencement par :

- Voie de presse (publication le 04/08/2024 dans le journal *Le Dauphiné Libéré*) ;
- Sur le site internet de la commune ;
- Par une publication Illiwap ;
- Par l’affichage en vigueur sur la commune.

CONSIDÉRANT que les avis des PPA reçus ont justifié de quelques modifications mineures détaillées en annexe de la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que la mise à disposition du public n’a engendré aucune modification du projet présenté, tel que détaillé en annexe de la présente délibération ;

VU le projet présenté, suite à ces modifications ;

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée n°3 du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l’urbanisme.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l’unanimité

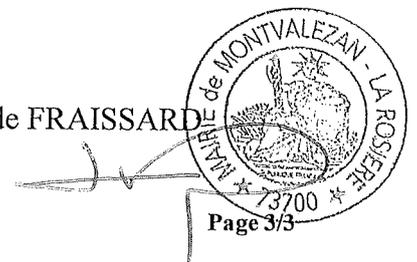
- ⇒ **APPROUVE** telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°3 du PLU ;
- ⇒ **AFFIRME** que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l’urbanisme, la présente délibération fera l’objet d’un affichage en mairie durant un mois et d’une mention dans le journal suivant : *Le Dauphiné Libéré* ;
- ⇒ **AUTORISE** le Maire ou l’adjoint délégué à l’urbanisme à signer tous les documents se rapportant à cette opération.

Le dossier de la modification simplifiée n°3 du PLU sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Montvalezan aux jours et heures habituels d’ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Savoie accompagnée du dossier de Plan Local d’Urbanisme modifié et deviendra exécutoire, conformément à l’article L.153-48 du Code de l’urbanisme, « à compter de sa publication et de sa transmission à l’autorité administrative compétente de l’Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

Le Maire,

Jean-Claude FRAISSARD





COMMUNE DE MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la
procédure de modification simplifiée n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU)

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

INTRODUCTION

Le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme de Montvalezan a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis. L'ensemble de ces avis a été repris ci-après (partie 1). La commune apporte une réponse à ces avis, justifiant des modifications apportées, ou non, au dossier de modification simplifiée n°3 du PLU. Ces réponses apparaissent en **rouge** ci-dessous.

Le projet a également fait l'objet d'une mise à disposition du public par délibération du 1^{er} août 2024. L'ensemble des remarques reçues a été repris ci-après (partie 2) dans un tableau. Les réponses de la commune apparaissent dans la dernière colonne du tableau.

PARTIE 1/ AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET REPONSES DE LA COMMUNE

AVIS DU DEPARTEMENT DE LA SAVOIE (EN DATE DU 14/06/2024)

« Après avoir pris connaissance des documents et eu égard aux compétences du Département, je vous informe que la procédure engagée ne suscite pas de remarque particulière de ma part.

J'émet donc un avis favorable sur l'arrêt du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. »

Le département étant favorable au projet présenté, aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public.

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) (EN DATE DU 02/07/2024)

« Renforcer la mixité et la diversité de l'hébergement

Comme de nombreuses stations de sports d'hiver et destinations touristiques, la commune de Montvalezan est marquée par une forte proportion de résidences secondaires, représentant 86,1% du parc immobilier, contre seulement 12,7% de résidences principales (Source : Insee 2020 – RGP Montvalezan).

Pourtant, le développement économique de la commune, support du domaine skiable La Rosière - Espace San Bernardo, dépend en partie de sa capacité à loger sa population permanente et active. Aussi, afin d'atténuer les effets de la pression foncière, nous saluons les différentes initiatives de la municipalité en faveur de l'hébergement saisonnier et permanent. Elles constituent un véritable levier pour rendre le recrutement du personnel plus attractif, faciliter le parcours résidentiel et proposer une offre en logement adaptée, diversifiée et décente.

Il demeure important de souligner que la valorisation des lits existants par la rénovation des établissements (amélioration de la performance énergétique) et l'adaptation de l'offre aux besoins des clientèles actuelles (modernisation, équipements, etc.) contribuent aussi significativement au dynamisme local. Cette approche permet également de réduire la

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

consommation foncière sur un territoire fortement contraint, prenant ainsi en compte les objectifs fonciers du ZAN.

Les seuils de convention d'aménagement touristique

Nous saluons la suppression du seuil minimum de 500m² de surface plancher. Désormais, tout projet immobilier est soumis à une convention d'aménagement touristique. Cette évolution confère à la commune un levier d'action sur l'ensemble des projets immobiliers, lui permettant ainsi de mieux maîtriser son développement urbain et tendre vers un développement cohérent et équilibré de son territoire.

Le maintien et le confortement des lits marchands

La commune envisage l'interdiction de changement de destination des établissements hôteliers excepté pour de la création de logements à destination des travailleurs saisonniers ou d'une activité commerciale connexe à l'activité hôtelière.

En effet, il est important de souligner que toute nouvelle implantation d'activité commerciale, compte tenu du contexte économique actuel, devrait se faire en complémentarité avec le tissu commerçant existant afin de ne pas déséquilibrer la dynamique commerciale existante.

D'autre part, nous avons noté le projet d'implantation de nouveaux commerces (qui ne se restreindront plus à la seule activité de restauration) dans la zone UH. Aussi, nous souhaitons attirer votre attention sur l'importance de maintenir une continuité marchande entre les différents commerces existants ou futurs et d'éviter la création de commerces isolés. L'objectif doit être de maintenir une bonne synergie commerciale avec une dynamique équilibrée. Si l'ambition de la commune était d'engager une réflexion sur le sujet de l'attractivité commerciale, la CCI Savoie est en mesure de vous apporter son expertise dans le cadre de prestation d'étude (stratégie commerciale, analyse de potentiel marché, etc.)

Pour les autres points du présent projet de modification simplifiée, nous n'avons pas d'observations à apporter. »

La modification simplifiée n°3 du PLU permet bien de favoriser la 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. Le PLU permet plus globalement aux constructions de se rénover. Elle va également dans le sens d'une maîtrise 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 procédure modifie une règle en zone UH de manière à permettre la création de commerces (et pas uniquement de restaurants) liés à une construction autorisée dans la zone (hébergement hôtelier par exemple). Cette règle peut donc permettre la montée en gamme ou l'évolution, avec la création de nouveaux commerces, des établissements situés à la station (non isolés donc).

Sur les autres points la chambre de commerce et d'industrie développe un argumentaire favorable aux nouveaux outils proposés par le PLU, sans proposer d'évolution

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

complémentaire. Aucune modification n'a donc été apportée au projet de PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public.

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT) (EN DATE DU 08/07/2024)

« Cette modification simplifiée porte sur 12 points d'évolution du PLU. Pour grande partie, ils visent à une meilleure maîtrise du développement touristique, notamment par des mesures permettant de limiter l'érosion du parc touristique vers la résidence secondaire, de généraliser la contractualisation de conventions d'aménagement touristique, ou encore de garantir la production des logements saisonniers, indispensables au bon fonctionnement de la station, par la ré-introduction dans le PLU, et à l'échelle de la station, de l'outil de servitude de mixité sociale.

Ainsi, ces évolutions viennent affirmer le rôle de la commune dans la maîtrise du développement touristique de la station et s'inscrivent dans la continuité d'un travail déjà engagé lors de la modification N°2 du PLU, où un seuil minimal de production de logement saisonnier avait été introduit.

Pour le reste, les évolutions visent à préciser les règles des documents pour garantir une meilleure gestion de la commune sur des sujets tels que le stationnement et les eaux de ruissellement. Dans l'ensemble, cela est positif.

Néanmoins, l'analyse du dossier par mes services soulèvent deux remarques énoncées ci-après.

Tout d'abord, la nouvelle règle visant à assurer le maintien et le confortement des lits chauds sur les secteurs de la station en interdisant le changement de destination des hébergements touristiques semble manquer de clarté concernant les conditions dans lesquelles s'appliquerait cette règle. En particulier, si l'ambition de ne pas produire de logement saisonnier au détriment de l'hébergement hôtelier transparait dans les justifications (page 11 du rapport de présentation), l'énoncé de la règle mériterait d'être clarifiée sur ce point. »

Cette règle est retravaillée pour être rendue plus explicite, et sans en changer le fond.

« Par ailleurs, la règle visant à favoriser l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en zone A pourrait être plus précise. Quand bien même elle conditionne l'installation de panneaux photovoltaïques au sol aux besoins de la consommation domestique, elle pourrait par exemple être assortie de prescriptions sur l'implantation des panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur implantation sur des secteurs à fort intérêt agricole (page 18 du rapport de présentation). »

La volonté des élus est cohérente avec cette demande, l'idée n'étant évidemment pas d'impacter les terres agricoles. La mention « être sans impact sur l'activité agricole », est donc ajoutée dans la zone A.

« Hormis ces deux remarques, le projet de modification simplifiée n°3 reçoit un avis favorable. »

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINTE-FOY TARENTOISE (EN DATE DU 10/07/2024)

« C'est avec plaisir et un grand intérêt que nous avons pris connaissance de votre dossier de modification simplifiée n°3 de votre PLU.

La commune de Sainte-Foy Tarentaise émet un avis favorable sur ce projet. »

La commune de Sainte-Foy Tarentaise étant favorable au projet présenté, aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public.

AVIS DU SCoT TARENTOISE-VANOISE (EN DATE DU 31/07/2024)

« [...] »

Cette procédure a pour objet de nombreuses adaptations de votre PLU, notamment son règlement écrit, afin d'assurer une meilleure compréhension et application de ce dernier par les pétitionnaires. Certains zonages sont également adaptés (UT 4, UA b. noms des lieux). Ces modifications permettent aussi de mieux adapter le règlement et les zonages aux projets.

S'agissant du SCoT, nous avons retenu les principaux éléments le concernant, à savoir :

Gestion des eaux de pluie : la précision du règlement quant aux conditions de gestion des eaux pluviales (EP) favorise la recherche d'une solution d'infiltration à l'échelle du projet plutôt qu'un raccordement au réseau. Cela participe à la meilleure prise en compte des orientations du SCoT en matière de gestion des EP et d'intégration du risque torrentiel. Également, cette précision correspond à la vigilance à tenir en matière de prévention des inondations (GEMAPI) : ainsi dans le cadre de l'étude en cours de diagnostic et définition d'actions sur le torrent du Nant Cruet, le pluvial est bien identifié comme un des facteurs problématiques pouvant potentiellement entraîner des perturbations dans le lit du torrent et provoquer des risques à l'aval (Longefoy notamment). Toute règle d'aménagement qui participe à contrôler au mieux les débits d'évacuation des EP pour ne pas surcharger le torrent du Nant Cruet est vivement recommandée. Les eaux pluviales de la Commune sont réparties également vers d'autres torrents, Les recommandations en matière de gestion et d'aménagement sont les mêmes. »

Cette remarque conforte la proposition d'évolution du PLU concernant la gestion des eaux pluviales et n'appelle pas de complément. Aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public sur ce point.

« Renforcement de la règle pour les logements saisonniers : La modification n°2 avait introduit au sein du règlement et pour les projets d'hébergement hôtelier de plus de 1000 m², des règles en faveur du logement à destination des saisonniers. Afin de mieux répondre aux besoins, cette surface est abaissée à 500 m² et à compter de 1000 m², c'est la règle du SCoT pour les projets de plus de 5000 m² qui s'applique, à savoir « le pourcentage de lits dédiés aux travailleurs ne pourra être inférieur à 10% des Lits touristiques). Également, vous proposez de définir le nombre de m² minimum pour un lit saisonnier afin de garantir sa qualité, soit 18m², en vous appuyant sur le code rural. Le renforcement de cette règle participe à une meilleure prise en compte du logement des saisonniers, telle que proposée par le SCoT. »

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Cette remarque conforte la proposition d'évolution du PLU concernant le logement des travailleurs saisonniers et n'appelle pas de complément. Aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public sur ce point.

« Maintien des lits marchands : Sur les secteurs touristiques de la station, vous proposez d'interdire le changement d'usage des hébergements hôteliers, sauf vers une destination commerciale ou logements saisonniers dans la Limite d'un pourcentage de plancher existante ou à créer. Si la règle ne peut agir sur les bâtiments déjà déclarés en habitation, elle permet toutefois d'encadrer les hébergements hôteliers existants pour éviter leur transformation en résidence secondaire libre. Cette règle encourage ainsi le maintien d'une partie du parc de lits existants dans une gestion professionnelle, favorisant sa meilleure occupation et donc leur efficacité économique au service de La station. De cette manière, elle participe à une meilleure prise en compte des grandes orientations du SCoT en matière touristique.

Également, vous faites mention de la convention d'hébergement touristique au titre du code du tourisme pour tout projet immobilier sans seuil minimal de 500m² ».

Cette remarque conforte la proposition d'évolution du PLU concernant le maintien des lits marchands et n'appelle pas de complément. Aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public sur ce point.

« Intégration d'une servitude de mixité sociale : En sus des précédentes évolutions pour le logement saisonnier et l'hébergement touristique, une servitude de mixité sociale en faveur du logement aidé (locatif ou accession), intermédiaire et saisonnier, à compter de 300 m² de SDP créée, est intégrée pour tous les secteurs de la station.

Également, vous avez une attention à la taille des Logements créés par cette servitude en souhaitant favoriser aussi des grands logements (T3 et plus). Cette nouvelle servitude correspond aux grandes orientations du SCoT pour offrir du logement pour tous. ».

Cette remarque conforte la proposition d'évolution du PLU concernant le logement permanent à la station et n'appelle pas de complément. Aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public sur ce point.

« La Commune de Montvalezan a presque atteint l'enveloppe maximale de Surfaces Touristiques Pondérées attribuée au SCoT. Dans ce contexte, nous tenons à relever l'effort d'encadrement de l'existant afin d'une part, d'éviter tant que possible, le développement de la résidence secondaire et d'autre part, d'essayer par ces différentes propositions, d'encourager le tissu urbain existant à répondre aux besoins de la station, notamment de logements saisonniers, de commerce ou de logements permanents, en évitant une nouvelle consommation foncière.

Il nous semble intéressant de souligner la complémentarité et la cohérence des nouvelles règles introduites dans cette modification qui cherchent à mieux encadrer l'écosystème du logement et ses différents usages en station, pour qu'il puisse répondre à la diversité des besoins de la commune, notamment en renouvellement urbain des besoins touristiques, de logement saisonnier ou permanent. L'évolution de vos règles démontre l'avancée progressive de vos réflexions au regard des changements constatés et des besoins au fil du temps. Nous

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

vous invitons à partager ce retour d'expérience et vos pratiques au sein de l'APTV. Comme vous l'évoquez également, il sera important d'observer ce qui se passe dans les villages et hameaux de la commune qui ne sont eux pas soumis à ces mêmes règles, afin de les préserver éventuellement d'une trop forte pression de la résidence secondaire. Enfin, l'élaboration du Programme Local de l'Habitat engagé à l'échelle de la Communauté de Communes permettra de mieux qualifier les besoins en logement, notamment permanent, tant en volume qu'en qualité. Cela pourra participer à une prochaine évolution de ces règles ».

Cette remarque conforte la proposition d'évolution du PLU concernant l'ensemble de la démarche susmentionnée et n'appelle pas de complément. Aucune modification n'a été apportée au PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public sur ce point.

« Développement des Energies Renouvelables (EnR) : Afin d'accompagner le développement des EnR et notamment des panneaux solaires et pompes à chaleur, vous proposez différentes règles d'intégration. Cela permet non seulement de prévoir leur installation mais aussi de préserver la qualité architecturale et paysagère votre tissu urbain. Nous notons que pour des constructions neuves, il est prévu une intégration en toiture des panneaux, pour l'existant un équipement au sol est possible, toutefois encadré : cela permet ainsi de soutenir ce type d'énergie, y compris pour l'évolution de l'existant, tout en limitant une trop grande consommation foncière. Ces propositions correspondent aux grandes orientations du SCoT en faveur d'un mode de gestion durable du territoire. Elles font également écho au travail que vous avez réalisé de définition des zones d'accélération des EnR prévu par la loi d'Accélération de la Production des Energies Renouvelables de mars 2023. »

Cette remarque conforte la proposition d'évolution du PLU concernant les ENR et n'appelle pas de complément autre que celui réalisé en lien avec l'avis de la DDT et qui va dans le sens du présent avis.

« En espérant que les éléments cités ci-dessus puissent contribuer à la qualité de votre document, j'ai le plaisir de formuler un avis favorable sur votre projet de modification simplifiée n°3 du PLU ».

Cet avis favorable sans remarque complémentaire n'implique donc aucune modification du PLU tel qu'envoyé aux PPA et mis à disposition du public.

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU

PARTIE 2/ OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
G.A.	26/08/2024	<p>Dit qu'il dépose deux courriers. Les demandes sont résumées ci-dessous :</p> <p>1) Concernant les zones UH et UTH :</p> <ul style="list-style-type: none">- Demande pourquoi faire la différence entre UH et UTH étant donné que toutes les anciennes zones UH n'ont pas été respectées pour la construction d'hôtels. Selon le requérant, la solution est d'interdire la vente par unité de logement afin que le gestionnaire poursuive la gestion de l'immeuble comme à la construction.- Demande de ce fait que la zone UH1 soit classée en zone UTH. <p>2) Concernant la hauteur des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Demande pourquoi le Plein Soleil a pu monter à 13,50 m ?- Dit que la hauteur des constructions en zone UT, dans toute la traversée de la station, doit être limitée à 11 mètres.- A Manessier, demande à maintenir 11 mètres partout en aval de la D1090.- Demande que la hauteur de la zone UH1 soit ramenée à 18,50 m dans un souci d'harmonisation des constructions dans ce secteur sensible. <p>Considère que le chalet Schatzi, dont l'agrandissement a été autorisé, ne s'intégrera pas dans le paysage environnant, et ne permettra pas d'obtenir des lits</p>	<p>1) La démarche de la municipalité à travers cette procédure était notamment de renforcer la maîtrise de l'outil touristique sur le territoire. La « dégradation » des zones UH vers des zones UTh plus souples du point de vue de la création de lits chauds ne peut ainsi de notre point de vue pas être cohérente avec les objectifs assignés à cette modification.</p> <p>Cette approche semble en plus contraire à ce qui défendu dans la demande, puisqu'il semble être proposé des solutions pour mieux tenir le lit chaud.</p> <p>Les propositions sont par ailleurs tout simplement illégales et le PLU n'a aucune incidence sur des bâtiments déjà déclarés comme logements, ce qui est dommageable mais est un fait.</p> <p>Les opérations citées, ont été instruites il y a déjà un certain temps (avant le PLU pour l'une d'elle), et n'ont pas vocation à remettre en cause les évolutions en cours traduisant cette volonté de faire du PLU un outil de plus en plus efficient pour protéger l'outil touristique. La volonté des élus est d'aller de l'avant, et le code de l'urbanisme évolue dans le bon sens pour cela, ce qui permettra probablement des évolutions encore plus fines dans les prochaines années.</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
		<p>chauds. L'article UT11 du PLU aurait pu être mobilisé et le jardin d'enfants aurait pu être protégé par une servitude d'utilité publique.</p> <p>3) Concernant les distances par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none">- Dît que ses remarques formulées dans son courrier du 15 juillet 2015 n'ont pas été suivies d'effet et la réponse qui a été faite est très surprenante : « <i>On réduira la largeur de la route</i> » (réponse orale).- Les remarques concernent l'édification d'un mur bahut à côté de la maison du ski par la société « Aigle Saragoza », et l'emplacement de la construction, non conformes au PC accordé. Cela impacte la circulation des piétons souhaitant accéder au front de neige.- Constate également que le nombre de places de stationnement créées est inférieur à celui indiqué dans le PC. <p>4) Concernant les places de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none">- Est contre l'obligation de réalisation de places couvertes pour les constructions avec commerce et restaurant. Il doit y avoir une obligation pour le propriétaire de réaliser un stationnement aérien pour recevoir la clientèle de passage (ce ne doit pas être à la charge de la commune).- Le cas d'un hôtel avec restaurant devrait être traité à part. Il ne peut bénéficier du critère de 1 place pour 40 m². Pour un restaurant de 100 m², il est exigé 2,5 places, ce qui est insuffisant.	<p>Cela n'empêche pas de mener en parallèle des politiques communales ambitieuses pour le réchauffement des lits et d'agir à travers cette procédure pour déjà empêcher que les hébergements touristiques déclarés comme tels dans leur autorisation d'urbanisme soient maintenus.</p> <p>Aucune modification n'est donc envisagée dans cette procédure pour reclasser les zones UH en zones UTh.</p> <p>2) La modification des règles de hauteur à la baisse à la station n'est pas l'objet de la modification simplifiée n°3 du PLU, puisqu'une telle procédure ne peut tout simplement pas réduire les droits à bâtir (enquête publique obligatoire). Il ne peut donc pas être répondu favorablement à l'ensemble de ces demandes.</p> <p>Un travail sur la maîtrise des volumétries, et donc des hauteurs, est en réflexion.</p> <p>Pour les cas particuliers évoqués, merci de nous rapprocher du services urbanisme pour d'éventuelles explications, puisque ces éléments sont nuis et non avenus dans le cadre de la présente procédure.</p> <p>3) Cette remarque ne relève pas a priori de la modification simplifiée n°3 du PLU.</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
		<p>- Demande où se garent les voitures de passage au Roc Noir, Schatzi (nouvelle version) et Mac Kinley.</p> <p>- Dit qu'il faut trouver une solution, avec un abonnement annuel qui pourrait être mis en place pour les besoins de ceux qui laissent leur voiture à la journée.</p> <p>5) Dit que les copropriétés vieillissantes vont devoir faire l'objet de gros travaux pour satisfaire aux normes techniques, ce qui va impliquer de remodeler les constructions afin de payer les travaux. Pour cela, une étude au cas par cas pourrait être faite afin de définir des hauteurs et volumes permettant aux constructions d'évoluer selon leur besoin de financement.</p>	<p>4) Cette remarque concernant le stationnement est intéressante. Elle reste néanmoins contrainte par la structure même du PLU qui a été établie 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 ...</p> <p>La réforme des destinations de construction permettra dans la future révision générale du PLU (pas de date prévue en l'état) déjà de différencier les restaurants, des commerces, des activités de services, ce qui facilitera les choses.</p> <p>Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il est possible d'envisager de modifier ces règles, puisqu'un point visait à améliorer les règles de stationnement. Le point d'équilibre reste néanmoins difficile à trouver afin de ne pas générer un surplus de places pour nos commerces et ainsi bloquer les activités. Il est donc proposé dans un premier temps de baisser le seuil de 40 m² à 35 m² par place, ce qui est acceptable pour les commerces.</p> <p>La question des places couvertes, elle aussi pertinente, doit faire l'objet d'une réflexion plus globale, et ne sera pas donc modifiée à travers cette procédure.</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
J.C.	30/08/2024	Souhaite que les parcelles 722 et 723 situées à la Combettaz au Châtelard soient classées en zone constructible au PLU comme dans l'ancien PLU.	<p>Enfin, la question du stationnement à la journée / abonnement est une question de politique publique et non de PLU.</p> <p>5) Cette remarque ne relève pas de la modification simplifiée n°3 du PLU mais cette question de la rénovation des copropriétés est un sujet central en effet. Le PLU ne constitue qu'une partie de la réponse.</p> <p>L'évolution du tracé de la zone urbaine (U) n'est pas l'objet de la modification simplifiée n°3 du PLU, et ne peut être réalisée par le biais de ce type de procédure (une révision dite « allégée » du PLU est <i>a minima</i> nécessaire).</p> <p>On précisera que les deux parcelles, si constructibles, génèreraient une consommation d'espaces en <u>extension de l'urbanisation</u>, ce qui ne répond pas a priori aux principes de la loi Climat et Résilience (2021) notamment demandant de privilégier l'urbanisation du territoire en densification et en renouvellement urbain.</p> <p>La modification du tracé de la zone urbaine (U) impliquant la réduction d'une zone agricole (A) nécessite l'évolution du PLU par le biais d'une révision dite « allégée ». Une modification simplifiée de PLU (procédure en cours) ne permet pas cette évolution. Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande dans le cadre de la présente procédure.</p>
N.D.	-	<p>Demande le léger déplacement de la limite de construction située entre les parcelles 759 et 1596. Il s'agit d'une petite zone d'environ 30 m², constructible en 2016.</p> <p>Cette demande permettrait la réalisation d'un garage, ce qui, selon la requérante, répond pleinement à l'objectif de la modification simplifiée du PLU « améliorer l'efficacité des règles de stationnement notamment par une gestion</p>	

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
		<p>de type <i>FERRY</i> ». Elle permettra aussi une meilleure gestion du déneigement. Si rien ne peut être changé par la municipalité, demande de rencontrer le commissaire enquêteur.</p>	<p>On précisera enfin qu'un PLU modifié par le biais d'une procédure de modification simplifiée n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique (pas de commissaire enquêteur nommé donc), mais doit être mis à disposition du public (c'est dans ce cadre que la requérante a donc pu s'exprimer).</p>
			<p>Un commissaire enquêteur n'aurait dans le cas d'espèce absolument rien changé au fait que la demande de la requérante ne peut intervenir que par révision allégée (ou révision générale). La modification du PLU n'a pas pour effet de revenir sur des droits anciennement accordés.</p>
G.C.	04/09/2024	<p>Dit qu'une convention a été signée avec la Mairie pour mettre les résidences Miravidi et Grivola en structure d'hébergement à vocation touristique durant 18 ans. A échéance, elles pourront retomber sur une affectation résidentielle classique sans obligation de location. Constate que l'Etat, dans son avis sur le projet de modification simplifiée, relève un manque de clarté sur l'article 2.1. ayant été modifié en zones UAb, UB, UC, UH et UT. Demande confirmation que la modification simplifiée ne les concerne pas et n'empêchera pas aux résidences de sortir de leur affectation touristique à échéance de la convention.</p>	<p>Ainsi, si ces « résidences de tourisme » ont bien été déclarées lors de leur construction en tant qu'habitation / logement, elles peuvent le rester. Leur destination de construction relève du PLU, mais non leur <u>utilisation</u>.</p> <p>La modification du PLU a simplement vocation à empêcher le changement de destination des constructions déclarées en hébergements hôteliers vers du logement, afin de maintenir les lits chauds à la station.</p> <p>Concernant le manque de clarté de l'article indiqué, la rédaction a été ajustée pour une meilleure compréhension tel que cela a été précisé en réponse</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
Famille F.	08/09/2024	<p>Souhaitent faire plusieurs remarques concernant les zones 1AUb et 1AUc du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none">- Rappelent qu'en septembre 2023, une expertise complémentaire a été menée sur ce secteur, conduisant notamment à établir la présence de 2 zones humides non repérées jusqu'alors ;- Citent la règle établie pour la protection des zones humides sur ces secteurs, et présente dans le règlement du PLU mis à disposition dans le cadre de la modification simplifiée n°3 ;- Notent que les conclusions de l'étude de 2023 ne sont pas prises en compte dans le zonage présenté ;- Estiment que les règles mentionnées ci-avant sont insuffisantes ;- Expliquent que Monsieur DELORME (Service Urbanisme de la commune), a expliqué que cette étude va être prise en compte dans une future procédure ;- Notent toutefois qu'un récépissé de permis d'aménager a été affiché en Mairie sur ce secteur de Bertrand Coffat pour 12 lots (en date du 09/082024 ;- Sont surpris et inquiets de voir que la zone continue d'être artificialisée malgré les résultats de l'étude ;- Demandent à ce que la commune prenne contact avec la DDT de la Savoie, la DREAL etc. afin de	<p>à la remarque de l'Etat (voir partie 1 du présent document).</p> <p>La modification simplifiée n°3 du PLU n'a pas vocation à modifier les protections des zones humides sur ces terrains, ni d'y réduire de manière plus générale les droits à construire, car ce type de procédure, sans enquête publique <u>ne le permet pas</u>.</p> <p>Le sujet est donc nul et non avenu dans ce cadre et de fait, et dans le respect de la loi, la modification simplifiée n°3 du PLU ne peut présenter aucune modification du zonage ou du règlement sur ces zones 1AUb et 1AUc, d'où les éléments cités.</p> <p>Une modification de droit commun n°2 avait prévu l'intégration d'un jugement sur cette zone. L'enquête publique n'a pas permis d'aller au bout. L'étude mentionnée par la famille F. fait suite à cette enquête publique.</p> <p>Ces conclusions remettent en cause le diagnostic de 2016 sur les zones humides et leurs zones de fonctionnalité.</p> <p>La mise en place d'une procédure adaptée pour la prise en compte de cette étude a fait l'objet de plusieurs cadrages.</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
		<p>les informer de ce projet d'aménagement afin que les autorités puissent assister la commune tout en respectant le cadre légal applicable ;</p> <p>Plusieurs annexes sont fournies pour étayer ces propos.</p>	<p>Une procédure a même été lancée comme évoqué par le service urbanisme, dans le respect de la loi, c'est-à-dire par une procédure adaptée, soumise à enquête publique (modification de droit commun n°3 lancée par arrêté municipal). Cette procédure a cependant pris du retard du fait de la volonté d'y introduire d'autres sujets en limitant ainsi les procédures. Le fait de revenir à une procédure uniquement centrée sur la zone humide peut se questionner (voir demande suivante de l'association « Les amis du Gollet et de La Rosière »).</p> <p>Dans l'attente, chacun est libre de déposer des autorisations d'urbanisme sur ces terrains (rien n'empêche d'ailleurs de déposer un PA en zone agricole ... il serait simplement refusé).</p> <p>La commune doit l'instruire comme prévu par la loi, en intégrant le jugement prononcé sur cette zone (qui s'applique nonobstant la modification effective du PLU), et en intégrant les connaissances à sa disposition concernant les zones humides, avec le cadre légal que la famille F. a rappelé.</p> <p>Aucune artificialisation supplémentaire n'est donc actée en l'état et la collectivité souhaite respecter le droit, ce qui inclut les droits de chacun y compris des personnes aillant déposés le permis d'aménager.</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
Association les Amis du Gollet et de la Rosière	10/09	<ul style="list-style-type: none">- Estime qu'il serait légitime que les règles d'urbanisme adoptées dans la modification de droit commun n°2 pour le Gollet, s'appliquent également sur Bertrand Coffat, notamment les articles UG 7, 8, 9 et 10 ;- Explique dans les OAP du PLU, il est précisé sur ces zones 1AUB et 1AUC que « 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 » ;- Estime que ceci est contradictoire avec la délibération n°2021-055 du 8 avril 2021 qui dispose que : « Les zones urbanisables ont ainsi été calibrées sur cette base pour la partie logement, le PLU prévoyant en sus une vision prospective (15 ans). Le projet de PLU approuvé en septembre 2016 proposait ainsi, avec ce travail prospectif, des surfaces constructibles dédiées au logement permettant de créer 127 logements sur 6,1 ha de surface nette (incluant une prise en compte des besoins de réseaux). Il était prévu sur ces surfaces, la création d'environ 25 résidences secondaires essentiellement sur les zones 1AUB et 1AUC dites Bertrand Coffat à	<p>Les choix réalisés et les conclusions de cette instruction seront communiqués lorsque cela sera possible et par les moyens légaux ou tout autre moyen complémentaire et jugé nécessaire par la municipalité.</p> <p>Concernant toute la première partie de la demande concernant l'égalité de traitement, les zones 1AUB et 1AUC, sont traitées de la même façon que la zone UG du Gollet sur les sujets équivalents, dans le cadre de cette modification simplifiée n°3 (qui reste le sujet de cette mise à disposition).</p> <p>Il n'y avait aucune ambition à travers cette modification de retravailler d'autres règles, et il se trouve que ces zones 1AUB et 1AUC étant des zones d'extension de l'urbanisation, vierges de constructions, elles étaient l'objet ne serait-ce que d'un point de vue réglementaire d'une approche différente que la zone du Gollet déjà urbanisée. Il est par exemple aujourd'hui, ne serait-ce que par le SCoT, impossible de proposer un projet avec une densité de construction aussi faible que le Gollet.</p> <p>Cette question n'a donc pas particulièrement sa place dans le cadre de cette procédure, et au regard des remarques formulées dans le reste de la demande, elle reste très marginale par rapport à la question de la protection de ces terrains au regard du jugement rendu et de l'étude réalisée. Nous resterons bien sûr à l'écoute de toute</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
		<p><i>La Rosière (aujourd'hui encore vierges mais où des projets émergent) » ;</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Précise que cette création de logements secondaires est confirmée dans le rapport de présentation de cette même modification de droit commun ;- Estime qu'il faudrait donc sur cette zone lever toute ambiguïté avec un concept mieux défini, eu égard aux objectifs fixés par ailleurs pour le logement permanent. Précise qu'on peut toujours détourner le principe d'une résidence principale en déposant 300 m² pour un chalet et en louer 250 m² en touristique ;- Demande ainsi s'il est possible de mieux encadrer la notion d'habitation principale ?- Précise néanmoins que tout ceci n'est pas le problème principal ;- Rappelle la décision de la cour administrative d'appel de Lyon du 10 décembre 2019 qui annule la délibération du conseil municipal de Montvalezan du 29/09/2016 approuvant le PLU en tant qu'elle crée une zone 1AUC en l'absence de mesures de protection suffisante de la zone de fonctionnalité de la zone humide ;- Rappelle les l'enquête publique de 2022 et la clarification nécessaire qui a émergé des différents échanges sur ce sujet ;- Précise que les résultats de l'étude qui a fait suite, transmis en octobre 2023 sont sans appel.	<p>demande de ce type dans le cadre d'une procédure adaptée.</p> <p>Pour la question relative à la prise en compte de la zone humide, la réponse est équivalente à celle formulée ci-dessus à la Famille F.</p> <p>La remarque spécifique concernant le fait de réaliser une procédure propre à la zone humide mérite réflexion.</p> <p>En complément, il est pris bonne note de la vision de l'association concernant la protection des arbres sur le Gollet La municipalité doit aussi trouver un équilibre dans la réalisation des procédures qui n'ont pas forcément vocation à se multiplier (comme cela été précisé à la Famille F.).</p> <p>Enfin, pour la question du logement permanent / secondaire sur ces zones 1AUb et 1AUC, les éléments mentionnés sont un constat de l'époque visant à ouvrir une partie de la zone 2AU du Solliet, et non un objectif mené à travers la modification n°2 pour l'urbanisation de Bertrand Coffat.</p> <p>Les éléments cités sont partiels.</p> <p>Les outils datent de 2016.</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
		<ul style="list-style-type: none">- Estime que le jugement peut ainsi être extrapolé et conduire à l'inconstructibilité de toute la zone ;- Précise qu'il a été indiqué à l'association qu'une procédure de modification de droit commun n°3 acterait cette situation mais qu'à l'heure actuelle aucun calendrier n'a été fourni ;- Explique que selon une préconisation du commissaire enquêteur de l'époque, une partie de cette future modification pourrait concerner la question des arbres au Gollat. Cette question est importante et concerne l'association, et tous les propriétaires. Estime aussi que c'est une question sensible qui mérite une concertation entre différentes parties ;- Estime que ce genre de démarche étant chronophage, il faudrait la dissocier de la situation de Bertrand Coffat afin de ne pas allonger les délais de prises en compte de la zone humide. Cela devient urgent et le dépôt d'un permis d'aménager récemment en est la preuve ;- Précise que l'association sera vigilante sur le respect du droit dans cette affaire, le respect de la loi et de l'environnement n'étant visiblement pas partagé par tous.	<p>Il ne nous semble pas incohérent de considérer qu'une OAP puisse accueillir du logement permanent permettant de renforcer la station sur ce point, tout en participant largement à l'offre de résidences secondaires prévue par le PLU.</p> <p>Ainsi sur les 25 logements évoqués par l'OAP sur Bertrand Coffat, une majorité peut être du secondaire (15 par exemple), tout en participant de l'offre de résidence principale (10 - Ces chiffres sont donnés à titre d'exemple pour mettre en lumière l'absence de contradiction – nous aurions pu citer 18 et 12), L'OAP n'a jamais dit que l'offre devait être à 100 % ni même majoritairement du logement principal.</p> <p>Il n'y a donc pas d'incohérence dans les propos développés à l'époque.</p> <p>Sur le fond, la question des outils à mettre en œuvre pour mieux garantir une offre de logements permanents sur le territoire est tout à fait intéressante et fait l'objet de réflexions des élus (réflexion complexe, les outils prévus par la loi étant relativement limités, et la municipalité souhaitant éviter un blocage pur et simple des fonciers). Une partie de cette réflexion a été traduite dans cette modification simplifiée n°3 dans les zones touristiques de la station, ce qui nous permet de considérer la présente demande comme en lien avec la modification simplifiée. Néanmoins, aucune décision n'a encore été prise concernant les zones</p>

MONTVALEZAN

Annexe à la délibération portant approbation de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU

Nom du demandeur	Date de la demande	Objet de la demande	Réponse de la municipalité
F et F. S.	12/09/2024	<ul style="list-style-type: none">- S'étionnent que la modification simplifiée n°3 confirme la zone Bertrand Coffat en l'état ;- Rappelent l'étude réalisée sur la zone humide de ce secteur et ses conclusions ;- Rappelent les conclusions du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique réalisée en 2016 pour l'élaboration du PLU, qui conseillait le retrait de la zone humide et de sa zone de fonctionnalité du zonage 1AUb et AUc ;- Se demandent quelle est de fait l'intention de la mairie puisqu'aujourd'hui le manque de connaissance de la situation ne peut plus être évoqué ;- Estiment que le rapport de présentation n'explique ainsi pas pourquoi le développement de la station doit se réaliser sur des zones humides et qu'il y a donc une erreur manifeste d'appréciation.	<p>d'habitats, y compris sur ces zones 1AUb et 1AUc, et aucune autre évolution ne sera donc retenue sur ce point à travers la présente procédure.</p> <p>La réponse est équivalente à celle formulée ci-dessus à la Famille F.</p>