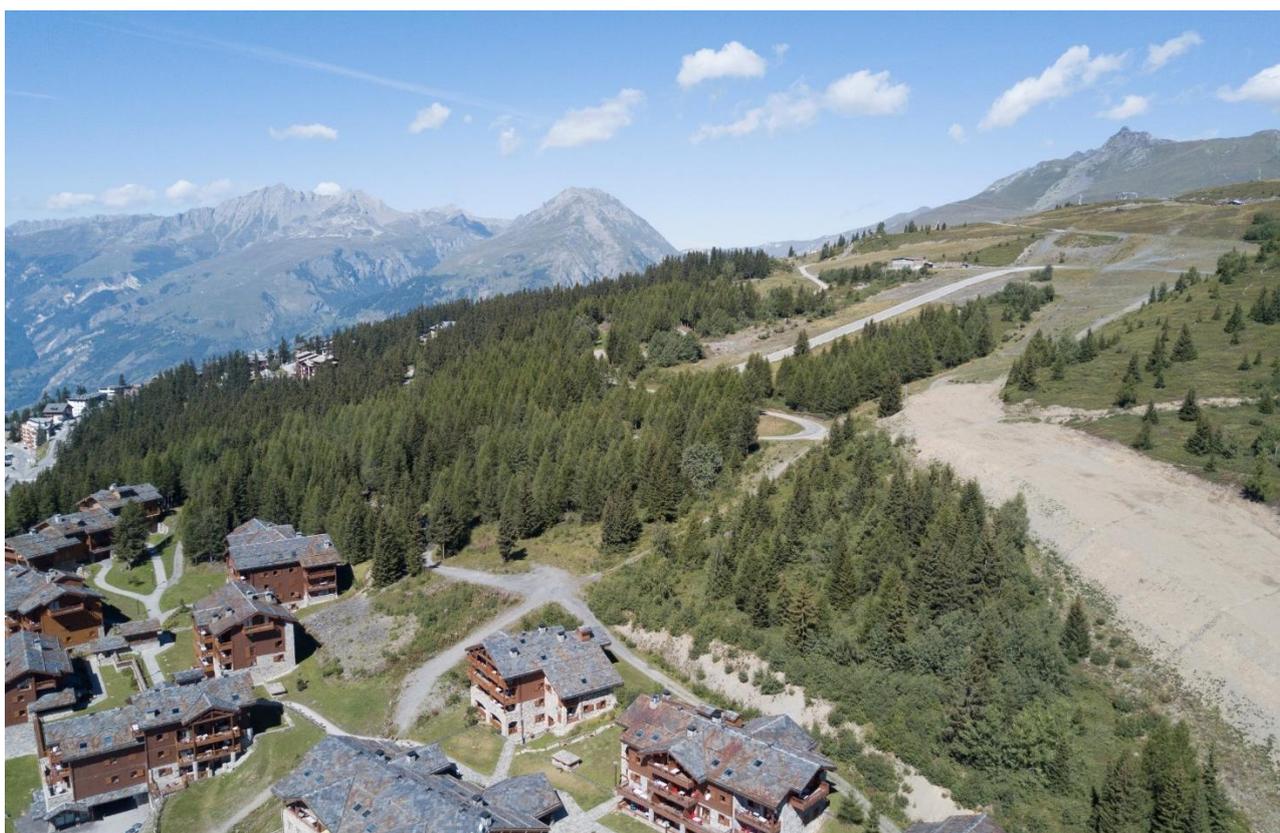


**DEPARTEMENT DE SAVOIE**

**COMMUNE DE MONTVALEZAN (73700)**

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



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

**PLU approuvé le :**

29 septembre 2016

**Modification de droit commun n°3  
approuvée le :**

Le Maire,

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

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



# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>La procédure de modification de droit commun du PLU.....</b>	<b>5</b>
1.1.	<i>Objectifs de la modification de droit commun n°3 du PLU.....</i>	5
1.2.	<i>Justification de la procédure mise en œuvre .....</i>	5
1.2.1.	Des évolutions qui n’entrent pas dans le champ de la révision.....	5
1.2.2.	Des évolutions qui entrent dans le champ de la modification de droit commun .....	6
1.2.3.	Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l’autorité environnementale .....	7
<b>2.</b>	<b>Justifications des modifications apportées .....</b>	<b>7</b>
2.1.	<i>Traduire la décision de justice sur la zone Bertrand Coffat – Traduction dans le règlement écrit de la prescription surfacique concernant la protection de la zone de fonctionnalité des zones humides 7</i>	
2.1.1.	Éléments de contexte .....	7
2.1.2.	Modification du règlement graphique.....	10
2.1.3.	Modification du règlement écrit.....	10
2.1.4.	Modification de l’orientation d’aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur 2 – La Rosière : zone 1AUb et 1AUc « Bertrand Coffat » .....	11
2.2.	<i>Améliorer la maîtrise des volumétries sur certains secteurs sensibles .....</i>	<i>14</i>
2.2.1.	Amélioration de la maîtrise des volumétries sur les hameaux historiques (UA) et sur les secteurs d’urbanisation résiduelle de la station de facture assez homogène et reprenant certains codes de la construction ancienne (UB) .....	14
2.2.2.	Amélioration de la maîtrise des volumétries sur la station, aux abords de la RD1090 .....	16
2.3.	<i>S’assurer d’une marge de recul le long de la RD1090.....</i>	<i>19</i>
2.4.	<i>Ajout d’un emplacement réservé.....</i>	<i>21</i>
<b>3.</b>	<b>Incidences du projet sur l’environnement.....</b>	<b>22</b>



# 1. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

## 1.1. Objectifs de la modification de droit commun 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 :

- 1 révision allégée ayant été approuvée le 28 novembre 2018 ;
- 3 modifications simplifiées, la dernière ayant été approuvée le 26 septembre 2024 ;
- 2 modifications de droit commun, la dernière ayant été approuvée le 25 août 2022.

Dans la continuité de la dernière modification simplifiée n°3 du PLU, plusieurs problématiques avaient été identifiées qui ne pouvaient être traitées dans le cadre de la modification simplifiée car nécessitant une modification de droit commun du fait d'une diminution, certes réduite, des droits de construire. La municipalité doit également toujours assurer la protection de l'ensemble de la zone de fonctionnalité de la zone humide sur le secteur Bertrand Coffat, en zone 1AUc, conformément à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon n°18LY02401 du 10 décembre 2019, cette volonté étant déjà affichée lors de la précédente modification de droit commun approuvée en 2022, mais n'ayant pas pu aboutir suite aux conclusions de l'enquête publique. Cette intégration des conclusions du jugement dans le PLU reste une obligation légale. Elle diminue également les droits à construire, ce qui justifie là aussi de cette procédure.

Pour répondre à ces enjeux, le Maire de la commune a prescrit par **arrêté n°2025\_087** une **procédure de modification de droit commun n°3 du PLU**, dont les objectifs sont précisés dans cet acte :

- « (...) *Considérant que suite à l'enquête publique concernant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme, sur le point « Assurer la protection de l'ensemble de la zone de fonctionnalité de la zone humide sur le secteur Bertrand Coffat, en zone 1AUc, conformément à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon n°18LY02401 du 10 décembre 2019 » la procédure n'avait pas pu être menée à termes ;*
- *Considérant que les suites données à cette enquête publique permettent aujourd'hui d'intégrer au PLU les conclusions du jugement susmentionné, ce qui est une obligation légale pour la commune ;*
- *Considérant la volonté et l'obligation d'intégrer les conclusions de ce jugement ;*
- *Considérant qu'au regard des évolutions récentes de l'urbanisme sur le territoire, et du retour d'expérience sur certains projets, il est nécessaire de faire évoluer le PLU afin de mieux maîtriser les volumétries de construction sur certains secteurs aux problématiques spécifiques ;*
- *Considérant la nécessité de compléter les règles concernant les marges de recul dans quelques cas très précis, certains projets ayant là aussi fait émerger les limites du règlement actuel ;*
- *Considérant le besoin d'intégrer un nouvel emplacement réservé sur un accès à un parking public situé en partie sur un terrain privé, ce qui n'avait pas été identifié lors des précédentes procédures ;*
- *Considérant que d'éventuelles erreurs matérielles pourront être corrigées 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 entrent dans le champ de la modification de droit commun**

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 **entre dans le cadre d'une modification de droit commun** puisqu'*a minima*, elle **diminue les possibilités de construire** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

**Ceci sera plus précisément justifié par la suite.**

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, **cette procédure est réalisée à l'initiative du maire :**

#### **Article L153-37 du Code de l'Urbanisme :**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale **ou du maire** qui établit le projet de modification.*

Conformément aux articles L153-40 et L153-41 du Code de l'Urbanisme, le **projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique par arrêté du Maire après avoir été notifié aux personnes publiques associées :**

#### **Article L153-40 du Code de l'Urbanisme :**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique [...] le maire notifie le projet de modification **aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

#### **Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet de modification **est soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; [...]*

Le contenu de la modification de droit commune n°3 du PLU de Montvalezan respecte les critères fixés par les articles L.153-36 et L.153-41 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 de droit commun n°3 du PLU ;
- **Le règlement écrit** : Le règlement écrit est modifié en cohérence avec les objectifs fixés ;
- **Les règlements graphiques (plans de zonage)** : Les règlements graphiques sont modifiés pour intégrer les diverses évolutions ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP sont modifiées en cohérence avec les évolutions réglementaires et les objectifs fixés ;
- **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 régionale 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).

En cas de décision soumettant le projet à évaluation environnementale, l'ensemble de la procédure, et notamment le rapport de présentation, sera complétée pour intégrer un complément à l'évaluation environnementale actuelle.

## **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 ;*
- *Reformulation sans changement de fond **en vert**.*

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

### **2.1. Traduire la décision de justice sur la zone Bertrand Coffat – Traduction dans le règlement écrit de la prescription surfacique concernant la protection de la zone de fonctionnalité des zones humides**

#### **2.1.1. Éléments de contexte**

Cette modification concerne l'**ajout d'un « espace fonctionnel des zones humides »** au document graphique sur le secteur Bertrand Coffat, en zone 1AUc, et ce afin d'assurer la protection de la zone de fonctionnalité de la zone humide (ZH) « Entre Chavonnes et Nant Cruet » au sens de la décision de justice prononcée (*voir ci-après*).



EMPRISE D'ESPACE FONCTIONNEL DES ZONES HUMIDES SUR LE SECTEUR BERTRAND COFFAT (ZONE 1AUC)

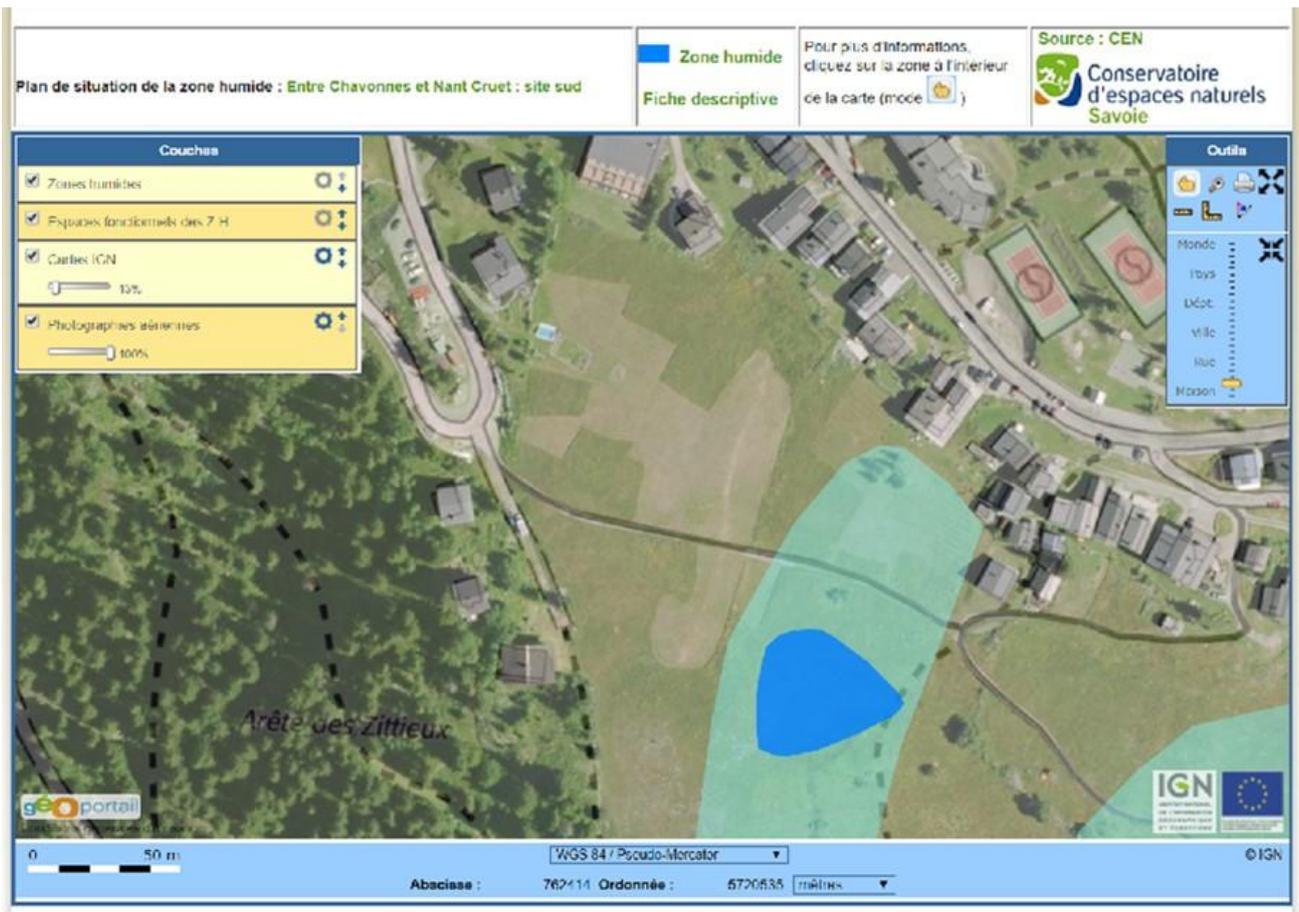
SOURCE : ALPICITE

Dans le PLU actuellement opposable, l'emprise de la zone humide s'étendait sur 6 parcelles (E1395, E1396, E1397, E1398, E1399, E1400), et ce de manière partielle. Ce classement a fait d'objet d'un contentieux qui visait entre autres à remettre en question la délimitation de la zone humide « Entre Chavonnes et Nant Cruet » : « *la délimitation des zones 1AUc et 1AUb sur le secteur « Bertrand Coffat » est entachée d'erreur manifeste d'appréciation parce qu'elle porte sur des terrains faisant partie intégrante de la zone de fonctionnalité de la zone humide ; elle est de nature à porter atteinte au principe d'équilibre et à la protection des sites naturels en zone de montagne tel que défini à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme* »

Le jugement prononcé est le suivant (arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon n°18LY02401 du 10 décembre 2019) :

« *Ces principes d'aménagement [...] n'ont vocation qu'à « réduire la pollution » du site et n'apparaissent pas de ce fait de nature à préserver la zone de fonctionnalité que recouvre la zone 1AUc, ni cohérents avec l'objectif énoncé par les auteurs du PLU de protéger la zone humide, qui est en lien direct avec cette zone de fonctionnalité. Par ailleurs, la création au sein de l'OAP d'une zone tampon entre la zone 1AUc et la zone humide, classée en zone Ape, inconstructible et constituée de jardins, n'est pas suffisante pour remplir cet objectif de préservation de la zone humide, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que cette zone tampon permette de prévenir la pollution en provenance des eaux de la zone de fonctionnalité et liée à l'urbanisation de la zone 1AUc. Pour les mêmes motifs, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc n'apparaît pas compatible avec le principe d'équilibre de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme mentionné au point 8. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la création de la zone 1AUc au sein de l'OAP Bertrand Coffat en l'absence de mesures de protection suffisantes de la zone de fonctionnalité est entachée d'erreur manifeste d'appréciation.* »

Ce jugement se base sur les espaces fonctionnels des zones humides, définis en 2018 par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie, dont la cartographie transmise apparaît ci-dessous :



ESPACES FONCTIONNELS DES ZONES HUMIDES

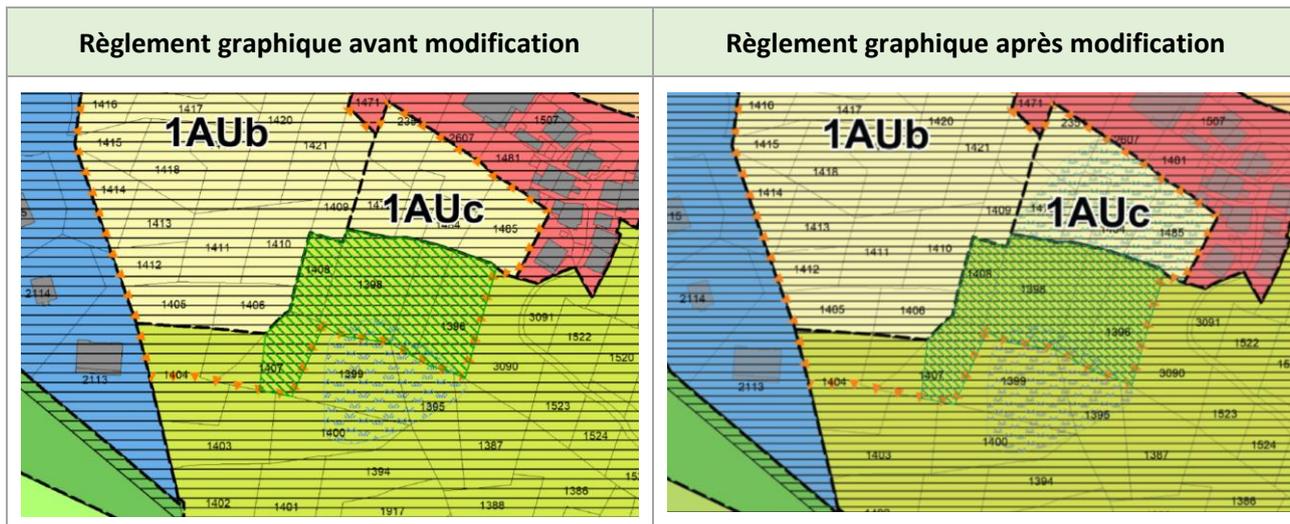
SOURCE : CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS DE SAVOIE

*Légende : En **bleu clair** : espace fonctionnel des zones humides ; en **bleu foncé** : zone humide*

Suite au jugement prononcé et dans un souci de bonne compréhension du PLU, les élus souhaitent traduire la décision de justice dans le document par des outils adaptés.

Elle sera donc traduite dans le règlement (règlement écrit + règlements graphiques) et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes.

### 2.1.2. Modification du règlement graphique



Justification :

Une prescription surfacique de préservation des espaces de fonctionnalité des zones humides a été ajoutée au règlement graphique, sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et dont le périmètre est en totale conformité avec le plan de situation de la zone humide ci-avant. Cette prescription est traduite dans le règlement écrit du PLU (voir ci-dessous).

### 2.1.3. Modification du règlement écrit

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

Article 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES  
**Zone 1AUc (dispositions applicables aux zones 1AUa, 1AUb et 1AUc)**

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p><b>I.2.4 – Prise en compte de la présence de zones humides en zone 1AU « b » et « c » :</b></p> <p>Dans les zones humides identifiées au titre du L151-23 du CU au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux sont autorisés à condition de contribuer à préserver les zones humides ou de réguler les eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.</li> <li>- Les travaux ayant pour effet de modifier les zones humides doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.</li> </ul>	<p><b>I.2.4 – Prise en compte de la présence de zones humides en zone 1AU « b » et « c » :</b></p> <p>Dans les zones humides <b>et les périmètres de protection de la zone de fonctionnalité des zones humides</b>, identifiés au titre du L151-23 du CU au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux sont autorisés à condition de contribuer à préserver les zones humides <b>et leurs zones de fonctionnalité</b> ou de réguler les eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.</li> </ul> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier les zones humides <b>ou leurs zones de fonctionnalité</b> doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.</p>

Justification :

La prescription du règlement graphique est traduite dans la zone 1AUc, en complément de l'article correspondant à la protection des zones humides, avec la même finalité en matière de protection (l'OAP prévoyait une protection plus souple que le juge a estimé insuffisante).

Le contenu de cette protection est totalement conforme au jugement.

**2.1.4. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur 2 – La Rosière : zone 1AUb et 1AUc « Bertrand Coffat »**

**1 Caractéristiques du site**

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

Réseaux : secteur équipé, mais à renforcer



VUE AMONT DU TÈNEMENT

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

Justification :

Seule la superficie de la zone humide était précisée dans le PLU actuellement opposable. Une zone de fonctionnalité de la zone humide a été ajoutée suite à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Lyon (voir justifications ci-dessus). Sa superficie a donc également été intégrée dans cette partie 1.

[...]

**3 Les principes d'aménagement**

**3.1- Prise en compte de la zone humide**

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

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

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

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

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

Justification :

Ces modifications prennent en compte l'ajout de la zone de fonctionnalité de la zone humide, par une absence d'urbanisation des zones concernées.

[...]

#### **4 Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

Opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP, chaque zone 1AU pouvant être l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble distincte.

Justification :

Cette modification, qui n'est pas une conséquence à proprement parler du jugement, permet de clarifier la situation pour l'urbanisation des deux zones 1AU (1AUb et 1AUc) qui peuvent être aménagées séparément, la mention actuelle laissant planer le doute.

Cela est cohérent avec le fait d'avoir créé 2 zones différentes à l'origine du PLU, le code de l'urbanisme renvoyant d'ailleurs les obligations de qualifier ces opérations à la zone AU, et non directement à l'OAP.

Cela va plus généralement dans le sens de la décision du Conseil d'Etat *CE, 28 sept. 2020, n° 426961, Cne Saint-Hilaire-de-Riez* qui a estimé qu'une opération d'ensemble peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée sauf :

- Si le règlement du PLU en dispose autrement ;
- Si les conditions d'aménagement et d'équipement – définies par ce règlement et par les OAP du PLU – impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée.

Aucune de ces deux conditions n'est remplie ici.

Il est donc bien considéré que cette modification de l'OAP ne constitue pas un changement de fond, mais bien une clarification de la règle.

Cela a une conséquence environnementale potentiellement positive en n'obligeant pas à tout prix une mobilisation de la zone 1AUc dans une opération d'ensemble et notamment des terrains résiduels.

## 5 Le projet d'aménagement Secteur « Bertrand Coffat »



SCHÉMA AVANT MODIFICATION : « CETTE ILLUSTRATION EST UN EXEMPLE DE PROJET QUI POURRA ÊTRE PROPOSÉ – RÉALISATION : EPODE 2015 »



SCHÉMA APRÈS MODIFICATION : « CETTE ILLUSTRATION EST UN EXEMPLE DE PROJET QUI POURRA ÊTRE PROPOSÉ – RÉALISATION : EPODE 2015 ET ALPICITÉ 2025 »

### Justification :

La zone de fonctionnalité de la zone humide a été ajoutée à l'illustration ci-avant en cohérence avec l'évolution du zonage, et afin de traduire le texte de l'OAP.

## 2.2. Améliorer la maîtrise des volumétries sur certains secteurs sensibles

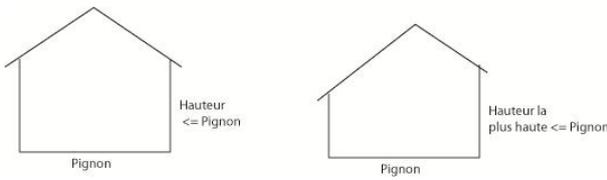
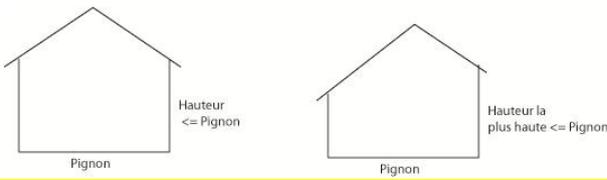
### 2.2.1. **Amélioration de la maîtrise des volumétries sur les hameaux historiques (UA) et sur les secteurs d'urbanisation résiduelle de la station de facture assez homogène et reprenant certains codes de la construction ancienne (UB)**

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

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.2 – Volume des constructions

Zones UA et UB

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p><i>Uniquement en UA :</i></p> <p>11.2 – Volume des constructions</p> <p>La hauteur à l'égout de toiture devra être inférieure ou égale à la largeur du pignon aval. Dans le cas de hauteur dissymétrique à l'égout de toiture, c'est la plus haute hauteur à l'égout de toiture qui sera considérée.</p>  <p>UB : Aucune règle de volumétrie.</p>	<p><i>En UA :</i></p> <p>11.2 – Volume des constructions</p> <p>La hauteur à l'égout de toiture devra être inférieure ou égale à la largeur du pignon aval. Dans le cas de hauteur dissymétrique à l'égout de toiture, c'est la plus haute hauteur à l'égout de toiture qui sera considérée.</p>  <p>Par ailleurs, les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie, et s'inspirer des constructions traditionnelles. Cette approche doit concerner le volume propre de chaque construction, mais également le volume perçu d'un ensemble de constructions (lors d'une même opération, ou lors de l'ajout de nouveaux volumes, de la densification d'un foncier etc.). Cette perception générale devra elle aussi présenter une harmonie avec les ensembles bâtis avoisinants et traditionnels au sein du groupe de construction (hameau ...) dans lequel s'implante la construction. Une attention particulière devra notamment être portée au fait d'éviter la multiplication des sens de faitage, de petits décrochés de toiture, à laisser des espaces de respiration entre les constructions (qui pourront être des cheminements piétons par exemple), à limiter les jointures entre les différentes constructions (multiplications des terrasses jointives ...).</p>

	<p><i>En UB :</i></p> <p><b>11.2 – Volume des constructions</b></p> <p>Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie, et s’inspirer des constructions traditionnelles. Cette approche doit concerner le volume propre de chaque construction, mais également le volume perçu d’un ensemble de constructions (lors d’une même opération, ou lors de l’ajout de nouveaux volumes, de la densification d’un foncier etc.). Cette perception générale devra elle aussi présenter une harmonie avec les ensembles bâtis avoisinants au sein de la zone dans laquelle s’implante la construction. Une attention particulière devra notamment être portée au fait d’éviter la multiplication des sens de faitage, de petits décrochés de toiture, à laisser des espaces de respiration entre les constructions (qui pourront être des cheminements piétons par exemple), à limiter les jointures entre les différentes constructions (multiplications des terrasses jointives ...).</p>
--	---

Justification :

Cette modification se place dans la continuité du travail entrepris dans la modification simplifiée et qui avait conduit à rappeler en dispositions générales la possible application par la commune de prescriptions en lien avec l’article R111-27 du code de l’urbanisme au moment de la demande d’autorisation d’urbanisme.

En effet, dans un cadre réglementaire qui permet généralement un bon accompagnement des projets, avait émergé notamment un cas (en zone UA) qui grâce à un regroupement de plusieurs fonciers, et donc de règles qui ne s’appliquaient plus entre les parcelles contenues à l’intérieur de l’unité foncière (y compris le code civil en matière de servitude de vue), avait vu le dépôt d’un projet considéré par les élus comme trop massif, avec un volume perçu qui ne s’insérait pas dans le hameau proche dans lequel il se trouvait.

Si ce projet a pu être refusé pour d’autres raisons, il a tout de même rendu compte d’une certaine faiblesse du règlement pour ce genre de cas qui n’avaient pas été envisagés.

L’analyse plus poussée de l’autorisation d’urbanisme déposée à l’époque a permis néanmoins de constater que les codes de l’architecture locale étaient bien respectés, mais que c’est finalement un cumul de petits éléments, et notamment la multiplication des cassures et le rapprochement des volumes par des espaces aménagés, qui rendait le projet incohérent.

Ainsi, si dans le cadre de la modification simplifiée, un simple rappel à la loi a été réalisé, les élus ont souhaité ici préciser les attentes volumétriques plus précises pour les zones UA, mais aussi UB où le même genre de problème pourrait émerger, notamment en cas d’extension de l’existant. Il est considéré que ces précisions pourraient probablement conduire à une diminution des droits à construire, l’idée générale conduisant à une plus faible capacité à surdensifier le terrain (cet ajout en modification simplifiée était donc illégal).

Le choix a néanmoins été fait de rester à une mention disposant d'une marge d'interprétation pour laisser les architectes réaliser des propositions qui ne se cantonnent pas à reproduire systématiquement le même bâti, ce qui permet d'adapter la construction aux besoins actuels en matière énergétique ou bioclimatique, mais aussi, comme l'a démontré le cas cité en objet, car la perception d'ensemble se joue parfois sur des détails (pas de mobilisation de longueur de faitage maximum, de décrochés obligatoires, de rapport longueur / largeur ... en donnée brute). Cette mention traite des constructions individuellement, mais aussi de la perception globale du projet, ce qui est intéressant.

En zone UA, le rapport à une architecture traditionnelle est plus marqué qu'en UB où il n'existe pas à proprement parler de construction ancienne ou historique (les références volumétriques pourront néanmoins prendre les constructions traditionnelles en exemple), et un renvoi est réalisé vers le hameau où se situe la construction plutôt qu'à la zone, puisque les volumétries en zone UA peuvent être assez différentes selon les hameaux. L'idée est bien de s'intégrer au hameau correspondant.

### 2.2.2. Amélioration de la maîtrise des volumétries sur la station, aux abords de la RD1090

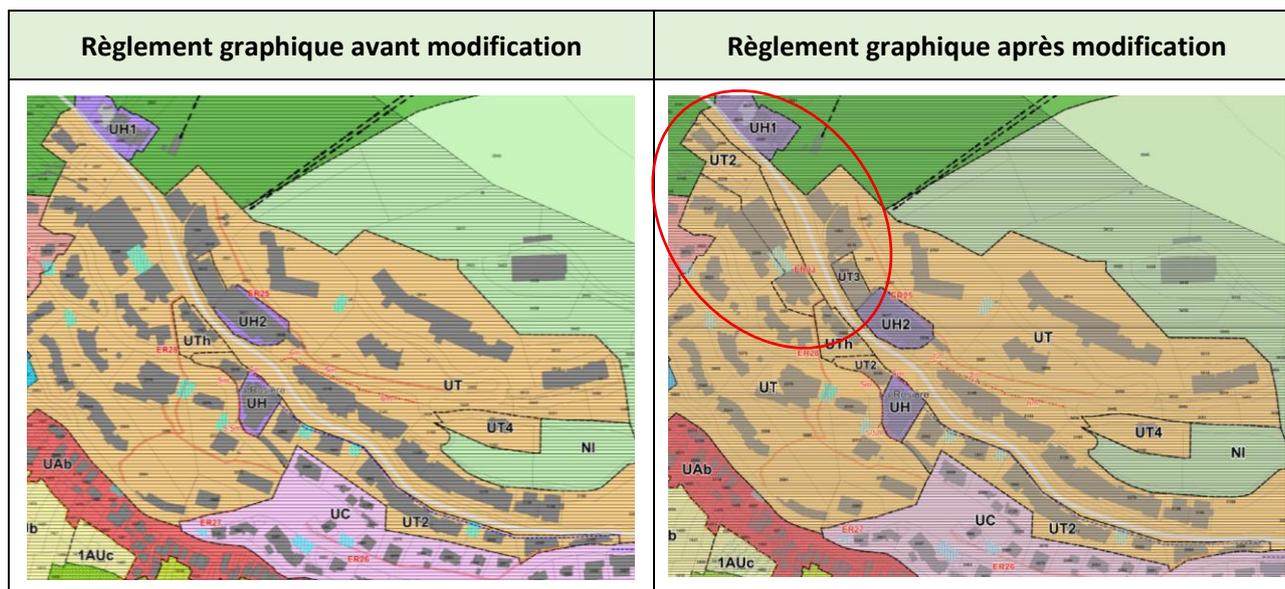
#### Partie(s) du règlement concernée(s) par la modification

Article 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Zone UH

Zone UH, UTh

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p><b>10.1 Zone UH</b></p> <p><del>Pour les immeubles situés en aval de la RD1090</del>, la hauteur ne pourra pas dépasser <del>13,50</del> m au faitage, mesurée <del>en milieu de façade</del>, à compter du niveau de la RD1090.</p> <p><b>10.6 – Zone UTh</b></p> <p>10.5.1 - Aux Eucherts, la hauteur n'excédera pas 18,00 m au faitage par rapport au TN, en façade aval</p> <p>10.5.2 - A La Rosière, la hauteur n'excèdera pas <del>13,50 m</del> au faitage par rapport à la RD 1090.</p>	<p><b>10.1 Zone UH</b></p> <p>La hauteur ne pourra pas dépasser <b>11,00 m</b> au faitage, mesurée <b>au point le plus haut</b>, à compter du niveau de la RD1090.</p> <p><b>10.6 – Zone UTh</b></p> <p>10.5.1 - Aux Eucherts, la hauteur n'excédera pas 18,00 m au faitage par rapport au TN, en façade aval</p> <p>10.5.2 - A La Rosière, la hauteur n'excèdera pas <b>11,00 m</b> au faitage par rapport à la RD 1090.</p>



#### Justification :

L'ensemble de ces modifications vise à mieux maîtriser les hauteurs des constructions le long de la RD1090 dans sa partie aval (ou à niveau côté aval).

En effet, le PLU de 2016 avait intégré ce sujet notamment par la mise en place d'une zone UT2 sur un large tronçon de la traversée de la Rosière depuis l'intersection avec L'Orée à l'intersection avec la rue des Bouquetins, avec une hauteur des constructions limitée à 11 m au faitage par rapport au niveau de la voie en cohérence avec les hauteurs perçues existantes depuis la RD1090, de l'ordre du R+1+combles aménagés la plupart du temps.

Cette zone UT2 était néanmoins « trouée » par une zone UH (seule zone UH de la commune), et une zone UTh (seule zone de ce type sur La Rosière, l'autre étant aux Eucherts), avec une hauteur limitée à 13,50 m au faitage toujours depuis cette voie ; puis après la zone UTh en direction de la sortie de la Rosière vers le col du petit Saint-Bernard cette zone repassait en zone UT dont la hauteur est limitée à 15 m cette fois sur la base d'une hauteur totale.

Si cette hauteur pour les zones UT fonctionne pour les terrains en forte pente ou en amont de la voie, cette possibilité de construire sur 15 m de hauteur semble avoir mal considéré la topographie et le foncier disponible sur ce tronçon, ainsi que la qualité des échappées visuelles qui sont un marqueur fort de la Rosière, avec notamment plusieurs terrains plats le long de la RD qui permettent donc de monter les constructions à du R+2+combles aménagés voire R+3.

Un projet a été particulièrement révélateur des conséquences que pouvait avoir le règlement actuel (bien que restant assez nettement en dessous des 15 m), juste après la zone UTh actuelle. La hauteur de ce projet est limitée à un peu plus de 13 m pour le bâtiment le plus haut, et à 10.50 m pour la partie la plus basse.

Les insertions proposées sont reprises ci-dessous, ainsi que le schéma en coupe :





Considérant l'impact paysager de telles volumétries, la perte de cohérence avec l'existant, mais aussi les conséquences pour le voisinage en matière de vues, il a donc été fait le choix d'uniformiser le traitement à 11 m le long de la RD1090 en secteur aval, y compris sur les zones UH et UTH de la Rosière, ce qui permet déjà d'optimiser le foncier existant sur ces 2 dernières zones (surélévation ...).

Une zone UT2 est donc mise en place sur tout le tronçon de RD1090 jusqu'à la sortie de la station à la place d'une zone UT. Les hauteurs sont modifiées de 13.50 m à 11.00 m en zones UH et UTH.

Le mode de calcul « en milieu de façade » utilisé en UH, mais qui n'était pas compris par les services est remplacé par une notion de « point le plus haut ».

### 2.3. S'assurer d'une marge de recul le long de la RD1090

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

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Règles

Zones UH (toutes les sous-zones), UT, UT2, UT3 et UTh

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
<p>Les constructions doivent respecter un recul minimum de :</p> <p>6.1.1 - Sauf indication portée au document graphique (recul ou alignement), les constructions nouvelles devront être édifiées avec un recul minimum de :</p> <p>[Concerne UH, UT et UT2]</p> <p>- 10,00m par rapport à l'axe de la RD 1090 débords de toiture exceptés ;</p>	<p>Les constructions doivent respecter un recul minimum de :</p> <p>6.1.1 - Sauf indication portée au document graphique (recul ou alignement), les constructions nouvelles devront être édifiées avec un recul minimum de :</p> <p>[Concerne UH, UT et UT2]</p> <p>- 10,00m par rapport à l'axe de la RD 1090, avec un minimum 3,00 m par rapport au bord de la voie ou</p>

<p>- 7,00m par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées et emprises publiques, débords de toiture exceptés.</p> <p>6.1.2 - En zone [UH2 ; UT3 et UTh], les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance compatible avec les besoins de la circulation et du déneigement <b>d'autre part</b> et avec l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autre part</p> <p>[...]</p>	<p><b>de son emprise publique</b> débords de toiture exceptés <b>(le plus restrictif s'applique)</b> ;</p> <p>- 7,00m par rapport à l'axe des autres voies publiques et privées et emprises publiques, débords de toiture exceptés.</p> <p>6.1.2 - En zone [UH2 ; UT3 et UTh], les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance compatible avec les besoins de la circulation et du déneigement <b>d'une part</b>, avec l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autre part <b>et avec dans tous les cas un minimum 3,00 m par rapport au bord de la voie ou de l'emprise publique de la RD 1090 (débords de toiture exceptés).</b></p> <p>[...]</p>
--	---

#### Justification :

Le travail réalisé sur la hauteur des constructions le long de la RD1090 et en particulier le projet évoqué ont fait émerger un autre sujet pour les élus, qui se sont rendu compte que si la règle de recul par rapport à l'axe de la RD1090 (10 m) générerait en général également un recul par rapport à la voie, cela n'était pas systématiquement le cas, de fait quand l'emprise publique est supérieure à 10 m depuis l'axe, ce qui arrive notamment sur le tronçon précédemment évoqué.

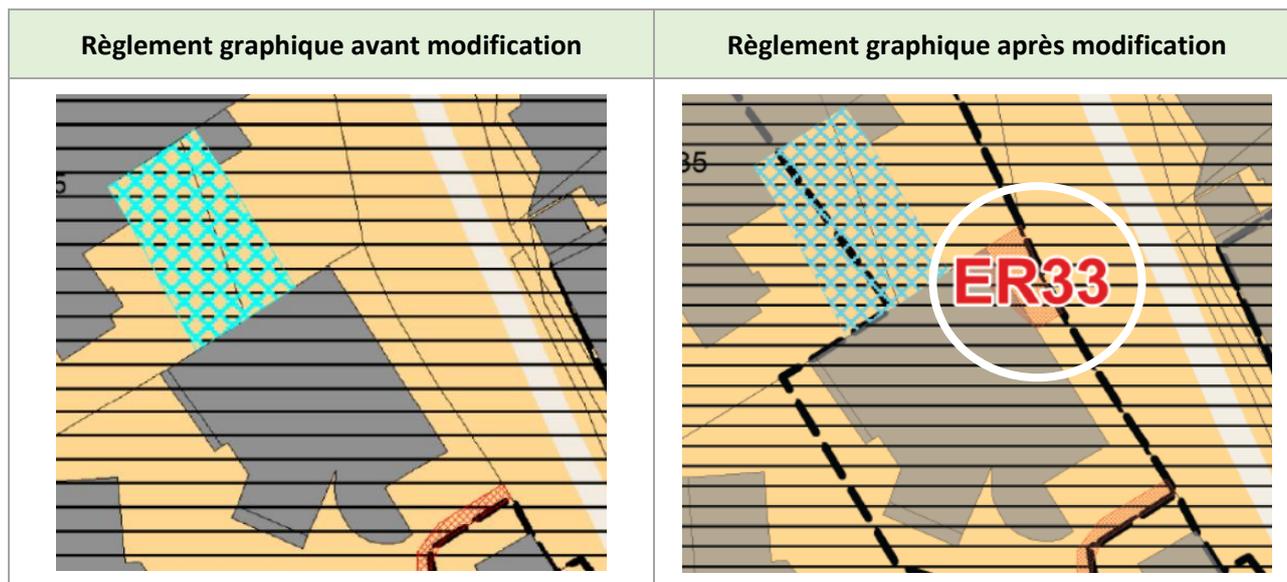
Il est d'ailleurs probable que cette règle ait été mise en place pour des raisons purement liées au fonctionnement de la RD sans s'interroger sur les conséquences en matière de forme urbaine ou d'implantation des constructions.

Or, sur les rares cas où l'emprise est supérieure à 10 m depuis l'axe, les constructions peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique (voie ou parking en l'occurrence), ce qui ne permet plus de dégager un espace privé devant la construction. Les élus souhaitent ainsi remédier à cela, dans le but notamment que pour les RDC économiques des places de stationnement ou des espaces paysagers puissent être mis en place en interface avec l'espace public. Cela est également plus sécuritaire par rapport à la gestion de la neige notamment.

Ainsi, un principe de recul de 3.00 m par rapport à la voie est ajouté en plus du recul de 10.00 m minimum par rapport à l'axe de la RD 1090, ce qui permettra dans tous les cas d'assurer ce recul des constructions. Cela permet ainsi de traiter à la fois les enjeux liés au fonctionnement de la RD, mais aussi les enjeux urbanistiques. Cela concerne toutes les zones touristiques en interface avec la RD1090 (UH (toutes les sous-zones), UT, UT2, UT3 et UTh – la zone UC1 ne présente pas cet enjeu).

*N.B. Le changement de zonage de la zone UT à la zone UT2 décrit précédemment ne change rien dans le cas d'espèce, les deux zones étant l'objet de la même modification.*

## 2.4. Ajout d'un emplacement réservé



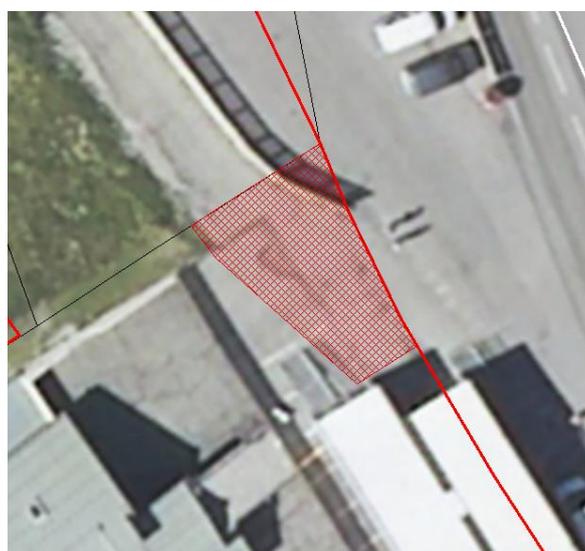
### Justification :

Un emplacement réservé n°33 de 80 m<sup>2</sup> environ est ajouté afin de prendre en compte l'accès à un parking public qui se fait aujourd'hui en partie sur cette parcelle privée E2251.



ACCÈS AU PARKING SOUTERRAIN

Source : Googlemaps



EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ SUR FOND DE PHOTO AÉRIENNE

Cela permettrait donc une régularisation de la situation, mais aussi d'éviter tout problème en cas de nouveau projet sur cette parcelle.

L'annexe des emplacements réservés, ainsi que le tableau des emplacements réservés présent sur le plan de zonage global, sont mis à jour en conséquence :

33	Acquisition d'un accès à un parking public	Commune	79,90
----	--	---------	-------

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

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°3 sont nulles à positives :

- L'ajout d'une prescription au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour la protection d'une zone de fonctionnalité des zones humides permet de mieux préserver ces milieux et donc **a un effet positif sur l'écologie**. La conséquence est également de **limiter la consommation d'espaces sur la zone concernée (1AUc)** ;
- La meilleure gestion des volumétries de construction, dans les hameaux historiques notamment, va permettre de mieux préserver la **qualité architecturale et paysagère** ;
- La meilleure gestion des volumétries à la station, notamment aux abords de la RD1090 par une maîtrise des hauteurs, va permettre de mieux préserver la **qualité architecturale et paysagère** ;
- L'ajout d'une règle de prospect par rapport aux voies et notamment par rapport à la RD1090 à la station permet de prendre en compte certains cas marginaux où l'emprise de la RD permettait une implantation à l'alignement. Cette logique est essentiellement fonctionnelle, **sans conséquence environnementale, mais permet aussi de dégager d'éventuelles constructions de la voie, ce qui peut avoir un impact positif mineur sur les paysages** ;
- L'ajout d'un ER visant à acquérir un accès existant à un stationnement public, de quelques dizaines de m<sup>2</sup>, **n'a aucune incidence environnementale** (aucune modification de l'état existant).

**Ainsi, les incidences de ces modifications sont globalement positives pour l'environnement, même si ses impacts restent faibles sur les questions paysagères au sens de l'évaluation environnementale. La protection de la zone de fonctionnalité revêt par contre un enjeu plus important bien que la surface soit limitée, avec un impact positif plus général sur l'ensemble de la zone humide en aval.**