

Concertation en vue de la modification
du PLU de la Commune de Montvalezan (1)
Pour un PPA D

Mon avis

Le 4 septembre 2025

- 1) La zone de Praessler créée en 1986 sur des parcelles
Privées comprend dans son ensemble : Le lotissement
de Praessler ainsi que la Route en bordure de la
RD 1080 dite Zone ARPIN. Les constructions
ont respecté les recommandations architecturales de
la Zone soit : Style montagne, hauteur 10m50 maxi,
Cos de 0,6. Le résultat est réussi.
A l'élaboration du PLU, cette zone devait faire
l'objet d'une Zone Spéciale (U!!!) indépendante
comme bien d'autres qui gardent la même
réglementation urbaine que le lotissement.
Cette même doit être reprise pour cette modification
après concertation afin d'obtenir une cohérence
architecturale dans toute la Zone.
D'ailleurs, en 2003, la mairie annonce à la famille
ARPIN qu'elle ne possède dans la Zone aucun
que 1100m² de STON pris en partie pour la
construction du chalet Hôtel de "STATZY" par
M^{me} ARPIN Annie pour 750 m² respectant les
contraintes de la Zone. (Lettre Jour N° 14)
Si cette Zone a été intégrée à l'ensemble des
constructions de toute la Station, c'est que la
Commune a considéré que l'ensemble de la Zone
UT était réalisée donc pratiquement intouchable :
dans l'esprit !!! (Lettre N° 3) Sauf que ??

La Zone bleue (ARPIN)
est limitée à 1450m² pour 3 propriétaires 2000



NCs

FEUILLE

Jardin d'enfants

Zone de Manessier

SECTION ARPIN

NCs

UT

UB

UB

MANESSIER

IINA

UT

NCs



Montvalezan, le 12 août 2003

Mme ARPIN Annie
M. ARPIN Germain

N/REF : JCF/EF n° 409/03

OBJET : PAE Manessier

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint le récapitulatif des dépenses engagées pour votre compte lors des différents travaux concernant la zone de Manessier. Le titre de recette vous sera adressé prochainement par la trésorerie de Bourg St Maurice.

Les dépenses mentionnées dans le tableau ont été calculées en fonction du nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette que vous possédez sur la zone, soit 1100 m². Ces mètres carrés SHON ont ensuite été répartis au prorata de la surface des parcelles vous appartenant à l'un et à l'autre.

Vous voudrez bien régler cette somme directement auprès de la trésorerie de Bourg St Maurice.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération la meilleure.

Le Maire,

Jean-Claude FRAISSARD.





CONSEIL MUNICIPAL DU 29 MARS 2018

Délibération n°2018_054

Date de convocation : 22 mars 2018

Date d'affichage : 22 mars 2018

Conseillers en exercice : 14

Conseillers présents : 14

Conseillers absents : 0

Conseillers ayant donné pouvoir : 0

Le 29 mars 2018 à 19h30, le Conseil municipal de Montvalezan s'est réuni en Mairie sous la présidence de Jean-Claude Fraissard, Maire.

Etaient présents : Jean-Claude Fraissard, Maire, Arlette Noir, Jean-Pierre Maitre, Thierry Gaide, Laurent Hanicotte, adjoints, Laetitia Cerisey, Gilles Maitre, Maroussia Daolio, Hervé Possoz, Alexandre Fraissard, Romain Bagne, Thibault Gaidet, Jean-Luc Hamelin, Dominique Maitre, conseillers.

Etaient excusés :

Conformément à l'article L.2121-15 du CGCT il est procédé à la désignation du secrétaire de séance Hervé POSSOZ est désigné à l'unanimité et accepte cette fonction.

DIRECTION URBANISME - FONCIER

Objet : Programme d'Aménagement d'Ensemble de Manessier - Clôture

Dans le cadre du développement de la Rosière, secteur de Manessier, des travaux d'aménagement et de viabilisation importants étaient nécessaires (tous réseaux, paysagement et voirie).

Afin de permettre le financement de ces travaux, par délibération du 9 novembre 1993, le conseil municipal a approuvé la création d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE), tel qu'initialement défini par les articles 332-12 du code de l'urbanisme et par la « Loi Aménagement » (loi 85-729 du 18 juillet 1985 article 23).

Les travaux d'aménagement et d'équipement de ce secteur sont terminés depuis quelques années et les constructions privées ont été réalisées.

Aussi, il est proposé au conseil municipal de clore le PAE Manessier.

VU le code de l'urbanisme

VU le code général des collectivités territoriales

VU le PLU de la Commune approuvé le 29 septembre 2016 et modifié le 26 juillet 2017

VU la délibération du 9 novembre 1993 instaurant le PAE du secteur Eucherts – Malatret – La Froide

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

⇒ **APPROUVE** la clôture du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble) du secteur Manessier, instauré par délibération du 9 novembre 1993.

MAIRIE DE MONTVALEZAN – LA ROSIERE – 73700 MONTVALEZAN

Services Administratifs : Tél. 04 79 06 84 12 – Fax 04 79 06 87 30

Services Techniques : Tél. 04 79 06 83 91

E-mail : accueil@montvalezan.fr

Suite de la Concertation

(2)

1) Malgré cela, la Commune de Montvalézan n'a pas hésité à accorder un permis pour construire, après démolition d'un petit hôtel reconverti de 7 chambres confortables, 1 Restaurant-Bar + magasin, + 3 chambres pour personnels ; représentant l'accueil de 30 personnes en lits chaud pour la création d'un immeuble de $2500 m^2$, 15 m de hauteur de badant de 10m sur le Jardin d'enfant qui est une pièce maîtresse de cette Zone de Transition et indispensable en l'état pour la Station.
Cette construction composée de 18 appartements de luxe sera Vendue en copropriété donc génératrice de lits froids.

Cette décision, prise en 2023, avant la vente par M^r ARPIN pouvait être évitée en ciblant concrètement la prescription de la commune.

Seules, les parties de parcelles support du Jardin d'enfants devaient être prescrites (Parcelles 2 et 3) : la parcelle (1) étant réservée à un agrandissement du chalet Hôtel demandé par l'acheteur potentiel. (Plan Joint D) (C)

Malgré l'insistance de la mairie, le projet d'agrandissement n'est jamais parvenu pour une décision définitive et constructive.

M^r ARPIN (venduse) écartée de toute décision avait pris la bonne décision concernant ce projet de le Jardin d'enfant (lettre Joint D)
La commune se cache derrière le PLU pour justifier sa décision.



Madame ARPIN Annie

La Rosière le 24 juin 2025

"Relais du P^E S^E Bernard"

Route du col 1056

La Rosière 1850m

73700



Je soussignée, Madame ARPIN Annie, déclare que la Commune de NOUVALEZAN, m'avait demandé d'accepter en 2022, une préemption sur les parcelles 2593 - 2886 - 2561 - 141, durant les échanges de la vente de mon "Chalet" ^{Chalet} "SCHATZ" à Monsieur LOSSOZ et sa s^{re} MALAU - Ceci, afin de préserver la pérennité du "jardin d'enfants" (utilise l'Hiver) installé depuis plus de quarante ans à cet endroit, à la Rosière.

La préemption, seule, du terrain non construit, déjà utilisé par le jardin d'enfants des parcelles : 2593 et 2886 aurait réglé la solution - Mais la commune, ne l'a pas proposé -

J'aurais, alors, avec plaisir accepté une préemption sur les deux parcelles déjà utilisées par le jardin d'enfants : les portions de parcelles 2593 - et 2886 non occupées par la construction de mon chalet.

Je me serais engagée, de les céder à la commune aux conditions proposées. Je pense, que ^{les communes} ~~et l'ESF~~ (École de Ski Française), auraient pu y penser, et réfléchir en temps utile, afin d'éviter tout ce gâchis actuel.

Fait à la Rosière le 24 juin 2025

A. Arpin

Suite de la Concentration

3

Malheureusement, les pourparlers ont eu lieu et
doucement restent. Les dirigeants de l'ESF, ainsi
conseillers municipaux qui ont pris cette
décision ont-ils pensé aux 140 autres habitants
de l'ESF non consultés.

Cette décision apparaît plus à du copinage
qu'à une décision courageuse défendant
les intérêts de la Station car cet immeuble
remet en cause la qualité du Jardin d'enfant
amputé par cette construction.

Ce Bâtiment, n'a pas sa place à cet endroit.
La commune doit réviser sa décision. C'est
possible.

Je rappelle, à tout fin utile que le Jardin d'enfant
existe à cet endroit depuis plus de 40 ans
gracieusement sur des propriétés privées.

La Modification de la hauteur des constructions
en aval de la RD 90 ramener à 11 m est une
bonne décision pour la cohérence avec l'existant
qui respecte ces dimensions.

Cette décision justifie l'action de la SCI
Hotel du Relais auprès du Tribunal Administratif
pour faire respecter cette règle.

2 / Concernant les Zones : Zone UH et UTH :

Pourquoi les différencier. Elles ont les mêmes fonctions.
Pourquoi, la Zone UH1 (du Relais) ne peut-elle
pas être de la résidence Hôtelière ou de
la Para-Hôtelerie ou de l'Apant Hôtel. Le nom
d'Hôtel est tellement galvaudé qu'il ne
représente plus rien. C'est la punition. !!!

Suite de la Concertation

Les Zones : Pourtant, les Zones classées UH au PLU réservées à de l'Hôtellerie sont transformées en Apart/Hôtel ou Résidence hôtelière : Où est la logique ?

Je demande que la Zone UH du Relais soit classée en Zone UTH.

On a droit à la désignation Hôtel si on propose des prestations hôtelières : ce qui n'est pas le cas dans les Apart-Hôtel de la Rosière.

HA ! Pourquoi quelle raison les deux Hôtels en Zone UT des Eucherats ne sont pas classés en Zone UH : auront-ils le droit de transformer leur Hôtel en appartements pour les vendre comme le Ruitor ?

Quelle va être la politique pour la destination de tous les lits chauds créés par les privés : (Habitants ou pas de la commune) qui ont créé des résidences hôtelières plus ou moins importantes. Cela représente peut-être 15 à 20% des lits chauds actuels, ? C'est le moment d'en parler. Vont-ils vendre en appartements ?

Le Jackniley. Le S.C.I. du Relais demande que ce bâtiment ait une hauteur ramené à 18m comme le Relais ~~comme~~ vous l'a déjà demandé par le courrier du 11/05/21 resté sans réponse (à Joël) (E)

Un nouveau projet sera sûrement à l'ordre du jour. Quand ?

Le permis Actuel étant quadié

Mr ARPIN Germain
Mr ARPIN Willy
Sci HOTEL Relais du petit St Bernard
La Rosière 73700 Montvalezan
Tel. 06.60.69.80.48
Tel. 06.01.70.37.85



Monsieur le Maire,
Messieurs les conseillers,

La Rosière, le 11/05/2021,

Objet : Demande de modification PLU en zone UH2

Messieurs,

Une modification simplifiée N2 du Plan Local d'Urbanisme en cours donne l'occasion aux citoyens de la commune de proposer quelques modifications à apporter.

Pour la zone UH2 (Zone Hôtelière de Manessier), le PLU autorise actuellement des constructions pouvant aller jusqu'à 21m de hauteur.

Cette hauteur est à l'origine de notre demande en 2010 via La SCI familiale du Relais du Petit St Bernard, pour un projet d'extension haute de l'hôtel.

Ce PLU a été retiré, ce qui nous a obligé malgré une étude déjà bien avancée et pour éviter de perdre une année, d'étudier un projet à 18m de hauteur autorisée par le POS en vigueur.

Il nous semble primordial que dans ce secteur de Manessier, d'éventuelles constructions à venir doivent s'intégrer harmonieusement avec l'existant. Nous sollicitons pour cela que la hauteur des bâtiments soit ramenée à 18m en Zone UH2.

Nous espérons que cette demande sera prise en compte et vous prions de croire Monsieur le Maire, Messieurs les conseillers, de croire en nos meilleures sentiments.

ARPIN Willy
Eurl Exploitante de l'hôtel

ARPIN Germain
Gérant SCI HOTEL Du Relais

Suite de la Concertation

Le Jac Winkley: La famille ARPIN, suite au décès de notre L^{ie} ARPIN Jean, un certificat d'urbanisme a été déposé pour connaître les possibilités de construction sur nos propriétés.

Ci Joint la Réponse. La famille ARPIN n'a depuis pas eu le souhait de créer des constructions rendant à aggrandir l'écotant. Malgré ce Refus, vous avez autorisé la construction d'un immeuble de plus de 4000 m² avec démolition de l'écotant.

Qui doit décider sur des propriétés privées, le Propriétaire ou la Commune ? Y-a-t-il un suivi dans les dossiers d'urbanisme.

Concernant les Parkings:

Le Promoteur fait payer pour ses parkings mais le client qui ne veut pas payer encourbe les parkings Communaux gratuitement. Ne peut-on pas obliger que ces Loueurs incluent dans leur location le montant de l'Hébergement de la voiture ? La Commune doit-elle se substituer gratuitement aux Loueurs Incobéants ?

et Bar Dans toutes les constructions supposé d'un restaurant, de grande Capacité, on ne peut classer ce commerce comme un A^{te} Soit 1 place pour 35 m². Un restaurant de 100 m², c'est 80 à 100 personnes Soit environ 20 Voitures.

L'Hiver, les clients étant se déplaçant, utilisent les Navettes pour se déplacer mais l'été, avec le passage sur la RD1090, chaque établissement dans ce cas devrait avoir un nombre de places suffisantes pour sa clientèle de passage en estival.

C U	Département	Commune	Année	Numéro de dossier

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION :

Attention : l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 2 000 F. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

	Prescrit le	Rendu public le	Approuvé le	Mis en révision le
☐ Règles générales d'urbanisme (RNU)				
☒ Plan d'occupation des sols (POS)			10.10.1986	
☐ Plan de sauvegarde ou de mise en valeur (PSMV)				
☐ Plan d'aménagement de la zone (PAZ)				
☐ Lotissement				
☐				
☐				

ZONE : UD SECTEUR : DU : POS

CADRE 8 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS

RÉSEAUX	Non desservi	Desservi : Capacité		Sera desservi : par quel service ou concessionnaire	vers le	Date indéterminée
		suffisante	insuffisante			
Eau potable	☐	XX	☐			☐
Assainissement	☐	XX	☐			☐
Électricité	☐	XX	☐			☐
Voirie	☐	XX	☐			☐

CADRE 9 : MOTIFS DU CARACTÈRE NÉGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS

Compte-tenu du CO3 de 0,5 applicable dans la zone, les droits à construire des terrains sont épuisés. En conséquence, les terrains issus de la division sont inconstructibles.

Néanmoins, la division peut avoir lieu.

DIVISIONS DE TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (art. R 315-1 du CU) tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (art. L 315-1 du CU). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non précédées de la délivrance d'un certificat (art. L 111-5 du CU, sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

(6) À cocher uniquement dans le cas d'un certificat d'urbanisme délivré par le maire au nom de la commune.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Commissaire de la République. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

☒ Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme (6).

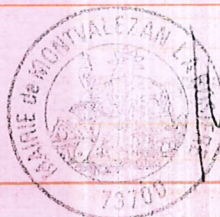
FAIT À :

MONTVALEZAN

DATE :

11 AVRIL 1990

Le maire,



POUR TOUTE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS, S'ADRESSER À :

CERTIFICAT D'URBANISME NÉGATIF

C	U	Département	Commune	Année	Numéro de dossier
		0 73	1 7 6	9 0	F 2 0 0 1

☒ Délivré au nom de la commune par le maire d **e MONTVALEZAN**

☐ Délivré au nom de l'État par le préfet commissaire de la République d

CADRE 1 : IDENTIFICATION

TERRAIN - ADRESSE : **MANESSIER, 73700 MONTVALEZAN**

Nom et adresse du propriétaire
(s'il est autre que le demandeur)

Cadastre (sections et numéros) **E N° 111p, 135p, 136p, 137p, 1896, 1898, 1899**

NOM - PRÉNOMS

ET

ADRESSE

DU

DEMANDEUR

DESTINATAIRE

Messieurs ARPIN Raymond, Germain et Madame
ARPIN Annie

73700 LA ROSIERE MONTVALEZAN

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1)

2396 m²

CADRE 2 bis : TERRAINS DE LA DIVISION PROJETÉE

Superficie des terrains inconstructibles devant provenir de la division

Terrain **A** **1069 m²**

Terrain **B** **358 m²**

Terrain **C** **969 m²**

Terrain **m²**

(1) Sous réserve de l'exactitude
de la déclaration du demandeur.

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

En date du :

☒ **a** - Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme)

☐ **b** - Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L 410-1 b du Code de l'Urbanisme) :

☐ Construction à usage de :

☐ Lotissement

☐ Association foncière urbaine

☐ Aménagement d'un terrain de camping ou de caravanage

☐

☐ Stationnement de 1 à 6 caravanes

☐ Installations et travaux divers : →

☐ Garage collectif de caravanes

☐ Exhaussement du sol

☐ Affouillement du sol

☐ Dépôt de véhicules

☐ Aire de jeux

☒ **c** - Certificat d'urbanisme précédant la cession d'une partie de terrain issue d'une propriété bâtie (art. L 111-5 du CU)

☐ **d** - Certificat d'urbanisme exigé avant toute division de terrain destinée à l'implantation de bâtiments mais ne constituant pas un lotissement (art. R 315-54 du Code de l'Urbanisme).

(2) Cocher et compléter les
mentions utiles.

CADRE 4 : RÉPONSE À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (2)

☒ Le(s) terrain(s) visé(s) au(x) cadre(s) 2 et 2 bis est (sont) **INCONSTRUCTIBLE(S)**

☐ En cas de démolition, la reconstruction du ou (des) bâtiment(s) existant(s) n'est pas possible sur le(s) terrain(s) :

☐ Toutefois, il est signalé que le(s) terrain(s) mentionné(s) dans le tableau ci-dessous dispose(nt) d'une constructibilité (surface hors œuvre nette (3) inutilisable sur le terrain), égale à qui peut éventuellement être reportée.

(3) SHON : surface hors œuvre
nette (voir définition sur la
demande de certificat d'urba-
nisme).

(4) À laquelle s'ajoute la SHON
des bâtiments existants en cas
de démolition de ceux-ci.

SURFACES mentionnées en mètres carrés	Terrain de la demande	Terrain	Terrain	Terrain	Terrain
SHON résiduelle (4)					
SHON disponible maximum en cas de démolition des bâtiments existants					
RAPPEL : SHON des bâtiments existants					

☐ L'opération n'est pas RÉALISABLE

(5) Avant toute mutation du
terrain ou des bâtiments, le
propriétaire devra faire une
déclaration d'intention d'aliéner
auprès du bénéficiaire du droit
de préemption. Elle comportera
l'indication du prix et les condi-
tions de la vente projetée.

**SANCTION : nullité de la vente
en cas d'absence de déclaration.**

CADRE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION

CADRE 5 bis : BÉNÉFICIAIRE DU DROIT (5)

☐ Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU)

☐ Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (ZAD) ou dans le
périmètre provisoire d'une ZAD

créée le :

☐ Le terrain est situé dans une zone de préemption « espaces naturels sensibles
des départements »

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

☐ Le terrain est concerné par le plan d'alignement approuvé le :

☐

COMMUNE

d. MONTVALEZAN

6462 T

anc. Mod. 30 Cad.
(Sept. 1970)

Section... **E**...

ARPIN Raymond

ARPIN

ARPIN

Annie

Germain

N° d'ordre
du document
d'arpentage

Tableau
d'assemblage

à modifier (1)
sans changt (1)

Feuille

Echelle: 1/1000

A = 3^a67

C = 2^a64

J = 1^a02

L = 2^a04

B = 0^a80

D = 1^a08

E = 0^a76

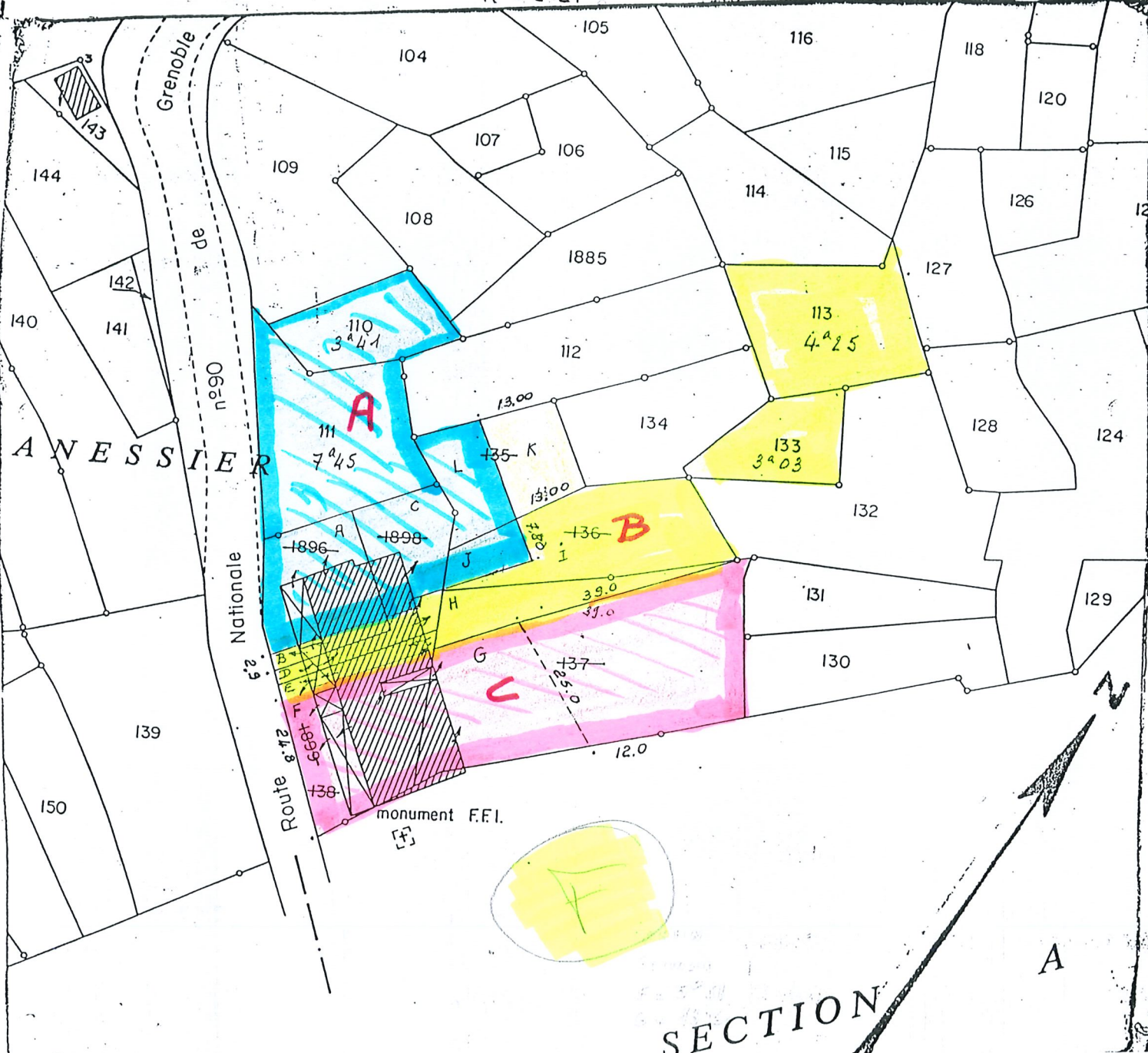
H = 2^a25

I = 5^a28

K = 2^a21

F = 5^a51

G = 13^a61



MONTVALEZAN "la Rosière"
section E "Manessier"

PLAN MASSE & PARCELLAIRE
Echelle 1/1000°

PARTAGE Familial ARPIN & CONSORTS

3 AVR. 1990

Les Parkings : Où se garent les voitures de la clientèle du Restaurant/Bar de Boreat (100 places minimum) : à l'extérieur ?
Où vont se garent les voitures de la clientèle des deux Restaurants - Bars Autom du Relais : 200 places au Total (à l'intérieur) ? Va-t-on faire la gêne des Parkings en bout que Voisin ?

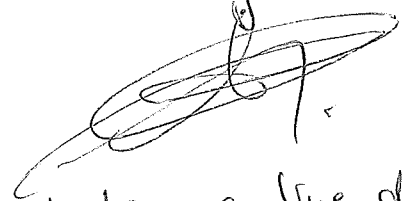
Les Zones Bleues : Très bien mais elles ne sont pas respectées.

Ne faut-il pas créer un Abonnement saisonnier et hivernal de ligne par la Mairie pour tous les utilisateurs des parkings Communaux hors parkings des pistes (Commencants, Jouisseurs, !!!).

Je sais, ce n'est pas facile à mettre en place avant 2026.

Je vous remercie pour Votre Attention

ARPIN germain



- Cette réflexion sur la Concertation en vue de la modification du PLU est produite par M^r ARPIN germain en 6 feuilles principales, assortie d'éléments de Justification.