



CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2021

Délibération n°2021_055

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Date de convocation : | 01 avril 2021 |
| Date d'affichage : | 02 avril 2021 |
| Conseillers en exercice : | 15 |
| Conseillers présents : | 14 |
| Conseillers absents : | 01 |
| Conseillers ayant donné pouvoir : | 00 |

Le 8 avril 2021 à 19h, le Conseil municipal de Montvalezan s'est réuni en salle Jean Arpin sous la présidence de Jean-Claude Fraissard, Maire.

Etaient présents : Jean-Claude Fraissard, Maire, Thierry Gaide, Jean-Pierre Maitre, Sébastien Gaidet, Thierry Vignes, adjoints, Faye Davison, Christophe Fraissard, Thibault Gaidet, Catherine Garandel, Laurent Hanicotte Grégory Maitre, Dominique MAITRE Pierre Maze, Odile Villiod,, conseillers

Était excusé : Stéphane Gaide, conseiller

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

URBANISME

Objet : Annulation des précédentes délibérations relatives à la procédure de modification de droit commun n°2 et prescription de la procédure de modification de droit commun n°2

Monsieur le Maire explique que le travail mené par le Conseil Municipal depuis le lancement de la procédure de modification n°2 du PLU par délibération n°2018_106 du 28 juin 2018, complété par la délibération n°2019_091 du 16 mai 2019 a fait émerger de nouveaux points qui nécessitent d'être modifiés dans le cadre de cette procédure, et qui n'étaient pas intégrés dans ces délibérations ou méritaient d'y être clarifiés.

Par ailleurs, certains des points en question ont depuis lors été traités dans le cadre d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 6 août 2020.

Plus de 2 ans après cette première délibération et pour plus de clarté dans les actes, il est fait le choix d'annuler l'ensemble des précédentes délibérations concernant la procédure de modification de droit commun n°2 et de relancer cette procédure par la présente délibération. L'ensemble des objectifs y seront ainsi regroupés.

Monsieur le Maire rappelle que les retours d'expérience sur le PLU actuellement opposable, notamment en matière d'instruction, les éléments apportés par le SCoT Tarentaise Vanoise et les réflexions menées dans le cadre de la révision allégée n°1 et de la modification de droit commun n°1, ont fait apparaître plusieurs problèmes qu'il convenait de résoudre. Par ailleurs, le PLU doit évoluer pour répondre à des besoins liés à des projets sur le territoire communal, mais aussi intégrer une décision de justice. Ainsi, la procédure aura pour objectif de :

- Permettre l'extension limitée du restaurant d'altitude « La Traversette » ;
- Intégrer une règle pour la création de logements saisonniers sur l'ensemble des zones constructibles, en lien avec les prescriptions du SCoT de l'APTV ;

- 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 ;
- Préciser les règles applicables aux espaces repérés comme « Fosses à neige » sur les plans de zonage ;
- Permettre la densification du secteur du Gollet (Ug), objet notamment d'une règle s'apparentant à une règle de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Retravailler le règlement des zones Ne en élargissant notamment les possibilités pour les équipements publics et d'intérêt collectif dans le respect des possibilités offertes par le code de l'urbanisme. Cette évolution vise notamment à créer un hangar communal pour les engins de déneigement mais aussi améliorer la gestion de la déchetterie qui ne permet aujourd'hui que les nouvelles constructions liées aux dépôts de matières organiques.
- Préciser, en compatibilité avec le SCoT de l'APTV, la non application des principes de l'article L122-12 du code de l'urbanisme (protection des berges naturelles des plans d'eau), sur les plans d'eau artificiels de moins de 2 ha ;
- Retravailler les règles d'implantation en zones Ng et Ne, afin de mieux correspondre aux besoins d'aménagement sur ces espaces ;
- Revoir le nombre de place de stationnement sollicité pour les habitations, qui n'est pas adapté à la réalité communale ;
- Intégrer l'article L151-33 du code de l'urbanisme concernant les possibilités accordées pour réaliser les places de stationnement en dehors du terrain d'assiette d'un projet ;
- Reclassez une construction située en zone Ua, mais ne correspondant pas à la typologie de la zone, dans un zonage plus adapté notamment afin de ne pas bloquer son évolution ;
- Réécrire la définition d'« Hébergement hôtelier », afin de préciser la destination applicable aux résidences de tourisme ;
- Réécrire les définitions des marges de reculs et des alignements afin d'éviter de futurs problèmes pour les équipements techniques ;
- Ajuster les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- Ajuster quelques éléments sémantiques dans le règlement écrit ;
- Retravailler les règles de hauteurs des garages dans les différentes zones N ;
- Revoir l'articulation de l'article 11 en zone N, pour clarifier les règles applicables à la zone Ne ;
- Retravailler les changements de destination autorisés en zones agricoles et naturelles, en ciblant de nouvelles constructions et en précisant les règles applicables à ces changements de destination ;
- Intégrer en zone UA l'obligation d'une convention montagne à partir d'un certain seuil de construction, en cohérence avec ce qui peut déjà être appliqué dans d'autres zones ;
- Préciser, en cohérence avec le SCoT de l'APTV, la règle concernant la création de logements nécessaires à l'activité agricole, en zone agricole ;
- Clarifier dans le règlement les notions de voie d'accès et de desserte ;
- Repositionner, dans le règlement écrit, les règles relatives aux murs de soutènement en dehors des règles relatives aux plantations ;

- Retravailler les règles applicables aux chalets d'alpage afin de mieux prendre en compte le code de l'urbanisme et le fait que les autorisations sont liées à un passage en CDPENAF et en CDNPS (notamment d'un point de vue architectural) ;
- Ajuster les règles applicables sur l'indice « s » pour mieux coller aux autorisations du code de l'urbanisme ;
- Revoir les autorisations en zones Aco, notamment au regard du principe de la zone (protection environnementale) ;
- Etendre une zone Ac sur une zone Ne afin de permettre la réalisation d'un projet de bergerie (« Le Chabloz »).
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet ;

Enfin, les erreurs matérielles ou les besoins de mise à jour des mentions du code de l'urbanisme, qui pourraient apparaître au cours du travail, pourront être corrigées.

Monsieur le Maire précise que l'article L153-38 du code de l'urbanisme édicte que lorsque la modification « porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones », ce qui est le cas pour le projet de modification au Solliet pour l'ouverture de la zone 2AU.

Monsieur le Maire justifie ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Solliet :

1. Utilité du projet au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Le PLU actuellement opposable fixe un objectif d'accueil de population d'environ 80 habitants supplémentaires sur 10 ans (horizon 2026), ce qui nécessiterait en incluant le desserrement des ménages, la création de 50 à 55 logements nouveaux pour répondre à ce besoin (environ 5 logements / an donc).

Par ailleurs, le document a aussi pris en compte l'inévitable création de résidences secondaires, avec un pourcentage retenu d'environ 20 % du total de création de logements.

Enfin, la création de logements saisonniers n'était pas limitée, et n'était pas intégrée dans ces volumes (souvent créés en complément d'un projet touristique, le PLU ayant depuis intégré des pourcentages minimums dans ces projets touristiques d'ampleur en compatibilité avec le SCoT).

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 La Rosière (aujourd'hui encore vierges mais où des projets émergent).

Malgré ces prospectives réalisées à l'époque, les élus ont constaté que la situation en matière de création de résidences principales n'était pas cohérente avec les besoins de territoire puisqu'en avril 2021, seulement 17 résidences principales avait été créées sur Montvalezan. La commune est donc en retard au bout de 4 ans et demi sur sa production, et ce retard se monte, au prorata, à environ 7 logements principaux (17 au lieu de 24).

Par ailleurs, le potentiel évalué dans le rapport de présentation a allégrement diminué, avec notamment :

- La création de résidences secondaires hors du secteur Bertrand Coffat ;
- Le projet en zone UC1 d'entrée de station qui prévoyait 15 logements principaux mais qui finalement va permettre de rattraper des besoins en logements saisonniers (une mixité était envisagée à l'époque), créant « uniquement » des logements saisonniers (43).

Ainsi, en excluant en sus le secteur Bertrand Coffat dédié au secondaire, le potentiel sur le territoire n'est plus « que » de 53 logements hors zones 2AU (ceci excluant les permis en cours accordés pour des résidences secondaires). Or, sur ces 53 logements, 15 sont prévus dans une zone 1AU, les Perrières en zone 1AUa. Cette zone est actuellement totalement sclérosée du fait des besoins d'une entente entre propriétaires, et aucun projet n'y voit le jour. Le reste du potentiel est équivalent à 38 logements, uniquement sur des dents creuses, sur lesquelles de fait on observe une rétention. Avec les 17 logements déjà réalisés, et ce potentiel en dent creuse, plus les permis en cours, le nombre de résidences principales nécessaire à l'horizon 2026 serait tout juste atteint, mais il est hautement improbable que 100 % des tènements soient bâtis d'ici là.

C'est d'ailleurs pourquoi le PLU avait inclus une prospective à plus long terme et proposé des zones 2AU en cas de blocage.

Face à ce constat, la municipalité souhaite dynamiser rapidement la création de résidences principales sur le territoire afin de rattraper le retard pris. Deux zones 2AU prévues pour du logement principal existent sur le territoire, l'une au Chef-Lieu, l'autre au Solliet. Ces 2 zones ont aujourd'hui une suffisance des réseaux (assainissement collectif réalisé au Solliet). Bien qu'au PADD il était mentionné la priorisation du Chef-Lieu, les élus savent qu'aujourd'hui ces terrains sont dans la même situation qu'aux Perrières avec une absence d'entente sur un projet d'ensemble. Ce n'est par contre pas le cas au Solliet où la commune a été sondée pour des projets et où un projet de permis d'aménager avait même été esquissé.

Ce secteur du Solliet est en plus éloigné de la station et n'est pas un secteur des plus attractif pour les résidences secondaires, ce qui permettra d'y générer une pression foncière moindre. Par ailleurs, certains propriétaires souhaitent clairement y construire leur maison principale. Enfin, le rapport de présentation prévoyait sur les 3900 m² de surface nette de cette zone environ 7 logements, ce qui correspond bien aux besoins à rattraper (la densité minimale pouvant être légèrement majorée si nécessaire).

C'est pourquoi il est fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU du Solliet dans une logique d'accueil de logement principal.

Cette opération est tout à fait compatible avec le SCoT Tarentaise Vanoise approuvé en 2018, que ce soit en termes de surfaces urbanisables, de production minimale de logements permanents, d'accueil de population (la commune est même plutôt en dessous de ces tendances). Les autres prescriptions du SCoT (densité, formes urbaines ...) seront intégrées.

2. Faisabilité opérationnelle d'un projet :

Comme cela a déjà été évoqué ci-dessus, les réseaux sont maintenant présents et suffisants en limite de zone.

Contrairement aux autres zones 1AU et 2AU, le terrain pourra être mobilisé rapidement au regard de l'entente entre propriétaires.

Le tènement reste facilement aménageable au regard de l'occupation du sol, de sa pente et des accès.

Le règlement et la future OAP devront être adaptés afin de ne pas créer de blocage.

Considérant cet exposé, Monsieur Le Maire propose au conseil municipal de réaliser une procédure de modification de droit commun pour réaliser l'ensemble des évolutions évoquées. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, au titre des articles L104-1 et L104-3 du code de l'urbanisme, le projet sera soumis à évaluation environnementale, l'ensemble des modifications pouvant avoir un effet notable sur l'environnement.

De ce fait, au titre de l'article L103-2 b) du code de l'urbanisme, le présent projet de modification devra faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Monsieur le Maire précise que le projet de modification sera soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire précise qu'avant l'ouverture de l'enquête publique le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L103-2, L103-3, L104-1, L104-3, L153-36, L153-37, L153-38 et L153-40 à L153-44 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°20116-0106 en date du 29 septembre 2016 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2017_107 en date du 26 juillet 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2018_105 du 28 juin 2018 prescrivant la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2018_106 du 28 juin 2018 prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2019_091 du 16 mai 2019 complétant la délibération n°2018_106 du 28 juin 2018 prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2018_187 en date du 28 novembre 2018 approuvant la révision allégée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2020_125 en date du 6 août 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2021_010 en date du 28 janvier 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte du SCOT Tarentaise Vanoise en date du 14 décembre 2017 portant approbation du SCOT Tarentaise Vanoise ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, 1 ABSTENTION (Laurent Hanicotte), 13 POUR,

- ⇒ **DECIDE** d'annuler la procédure de modification de droit commun n°2 telle que précédemment prescrite ;
- ⇒ **DECIDE** de lancer la procédure de modification de droit commun n°2 pour répondre aux objectifs présentés ;
- ⇒ **FIXE** les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités ci-après :
 - Publication d'un article dans la presse locale et sur le site internet de la commune ;
 - Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la durée de la concertation, aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme ;
 - Possibilité d'adresser ces remarques sur le projet par courrier à l'adresse suivante : 1, place de la mairie, chef-lieu, 73700 Montvalezan ou par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@montvalezan.fr, avec pour objet « Concertation de la modification n°2 du PLU », durant toute la durée de la concertation. Ces éléments seront reportés dans le registre ;
 - Mise à disposition d'un dossier de présentation synthétique des objets de la modification en mairie et sur le site internet de la commune ;
 - Affichage de la présente délibération durant toute la période de concertation ;
 - L'ensemble de ces modalités sera tenu du 16 avril 2021 au 14 mai 2021 ;
- ⇒ **DIT** que le Maire, ou son représentant, est chargé de mettre en œuvre les modalités de concertation telles qu'elles ont été fixées supra ;
- ⇒ **DONNE** autorisation au maire pour signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'Etat ;
- ⇒ **DECIDE** de solliciter de l'Etat, pour les dépenses liées à la modification du PLU, une dotation ;
- ⇒ **DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Le Maire,

Jean Claude FRAISSARD

