
*Concertation préalable mise en place dans le cadre de la
procédure de modification de droit commun n°2 du Plan
Local d'Urbanisme de Montvalezan*

Dossier de présentation synthétique des objets de la modification

Le présent document vient expliciter chaque point fixé comme objectif dans le cadre de la délibération prescrivant la procédure. Il reflète l'état des réflexions à cette étape du projet.

1. **Permettre l'extension limitée du restaurant d'altitude « La Traversette »** : La municipalité a été sollicitée pour un projet d'extension très limitée de ce restaurant d'altitude, extension qui ne peut être réalisée dans le cadre du PLU actuel (PC déposé en juin 2020). Ce projet vise à l'extension de la terrasse, à la création d'un garage pour les véhicules de déneigement (sous la terrasse), et à la création d'un sas d'entrée et d'un sas de sortie. Ces volontés ne remettent pas du tout en cause les principes du PLU actuel, tout en permettant de faciliter une activité économique touristique sans impact environnemental particulier. Les élus souhaitent donc faire évoluer le PLU pour permettre ces aménagements.



2. **Intégrer une règle pour la création de logements saisonniers sur l'ensemble des zones constructibles, en lien avec les prescriptions du SCoT de l'APT V** : Le SCoT Tarentaise Vanoise impose pour les projets hôteliers et para-hôteliers de plus de 5 000



m² de surface de plancher, un pourcentage de lits dédiés aux saisonniers qui ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de lits touristiques créés. Ce principe a été intégré dans les évolutions récentes du PLU sur des secteurs spécifiques, mais les élus souhaitent l'inscrire dans l'ensemble des zones touristiques. Par ailleurs, le SCoT demande également à ce que sur chaque territoire intercommunal, soit instauré a minima un des principes suivants en faveur de l'hébergement des saisonniers :

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

Les élus souhaitent donc inscrire une règle qui permette aussi d'imposer des logements saisonniers dans les opérations de plus petite envergure, cela devant rester proportionné.

Dans les 2 cas, ces prescriptions du SCoT répondent à de réels besoins pour le territoire.

3. **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 :** Suite au jugement prononcé dans l'affaire citée, les élus souhaitent, dans un souci de bonne compréhension du PLU, traduire la décision de justice dans le document par des outils adaptés. Cela ne change rien aux droits actuellement accordés sur la zone 1AUc puisque la décision de justice est dans les faits déjà appliquée.
4. **Préciser les règles applicables aux espaces repérés comme « Fosses à neige » sur les plans de zonage :** Plusieurs « fosses à neige » sont repérées sur les plans de zonage, sans que le règlement écrit ne précise réellement les règles applicables sur ces espaces. Le rapport de présentation n'apporte pas plus de clarté. Une règle sera donc ajoutée afin d'éviter une instruction au cas par cas et donner un cadre clair aux pétitionnaires.
5. **Permettre la densification du secteur du Gollet (Ug), en introduisant une règle s'apparentant à une notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :** Le PLU actuellement opposable prévoit notamment la règle suivante : « *La surface de plancher maximum autorisée par unité foncière est de 300m²* ». Celle-ci ne permet pas de densifier des unités foncières de taille importante sans les redécouper, et est aussi limitante en cas de dépôt de permis d'aménager. Elle n'est aussi pas forcément très cohérente avec le rapport de présentation. La municipalité aimerait donc faciliter une certaine densification de la zone, en restant cohérente avec ce qu'on peut trouver sur le reste du territoire.
6. **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 : Le PLU actuellement opposable est très limitant pour les zones « Ne », créées pour des équipements publics hors zones urbaines. Le code de l'urbanisme à travers les règles de zones naturelles et la Loi Montagne permet d'élargir les possibilités d'évolution des équipements existants, par rapport à ce qui est actuellement autorisé et finalement peu adapté à la réalité de terrain, aux besoins des équipements existants et aux projets communaux. Une évolution est donc souhaitée par la municipalité, tout en restant dans le cadre commun de la loi (aucune dérogation demandée), et uniquement donc sur des secteurs de maîtrises publiques et pour des équipements publics et d'intérêt collectif.

7. **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 :** Le SCoT Tarentaise Vanoise précise, en visant les retenues collinaires, que les plans d'eau artificiels de moins de 2 ha ne sont pas concernés par la protection de 300 m des berges naturels des plans d'eau naturels ou artificiels, tel que prévu par la loi montagne (ce qui est une possibilité offerte par la loi dans les articles suivants). Aucune règle n'était actuellement écrite dans le PLU. La municipalité souhaite donc que cette prescription du SCoT soit clairement applicable au PLU ce qui facilitera certains aménagements du domaine skiable notamment.
8. **Retravailler les règles d'implantation en zones Ng et Ne, afin de mieux correspondre aux besoins d'aménagement sur ces espaces :** Sur ces zones très spécifiques, les règles de reculs des limites séparatives sont importantes, alors que le contexte ne le nécessite pas et que plus de souplesse faciliterait les aménagements sans créer d'impact particulier (paysagers ou fonctionnel). Les règles seront donc retravaillées pour être plus adaptées.
9. **Revoir le nombre de place de stationnement sollicité pour les habitations, qui n'est pas adapté à la réalité communale :** Il a été constaté des problèmes récurrents lors des dépôts de permis sur les seuils proposés par rapport aux besoins réels. Cette règle va donc être retravaillée pour à la fois fluidifier les autorisations et mieux répondre aux besoins du territoire.
10. **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 :** La municipalité souhaite que le PLU intègre les possibilités offertes par l'article L151-33 du code de l'urbanisme concernant la possibilité de justifier des places de stationnement d'un projet en dehors du terrain d'assiette, mais à proximité. Cela doit permettre de faciliter certains projets, notamment en centre village, sans remettre en cause la volonté que chacun ait un nombre suffisant de stationnements privés.
11. **Reclasser 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 :** Les élus souhaitent corriger le classement en zone Ua d'une résidence



de tourisme dont les possibilités d'évolution sont de fait très contraintes alors quelle ne correspond pas à la typologie de ces zones Ua. Cela concerne notamment les possibilités de surélévation. Ce classement s'apparente à une erreur matérielle.



12. **Réécrire la définition d'« Hébergement hôtelier »**, afin de préciser la destination applicable aux résidences de tourisme : Il est de jurisprudence constante aujourd'hui que les résidences de tourisme doivent être rattachées à la destination de construction « hébergement hôtelier ». Néanmoins, afin d'éviter toute erreur d'interprétation dans le PLU, cela sera clairement ajouté dans les définitions.
13. **Réécrire les définitions des marges de reculs et des alignements afin d'éviter de futurs problèmes pour les équipements techniques** : Les marges de recul et les alignements prévus au PLU ne prennent pas en compte les éventuels besoins spécifiques des aménagements routiers qui pourraient être nécessaires. Une précision sera donc apportée sur ce point afin d'éviter tout futur problème.
14. **Ajuster les règles concernant l'aspect extérieur des constructions** : Le travail réalisé dans le cadre de la révision allégée n°1 et de la modification de droit commun n°1 a fait apparaître quelques éléments qui pourraient être clarifiés et précisés concernant ces corps de règles. Certaines évolutions ont d'ailleurs déjà été intégrées dans les zones concernées par ces procédures.
15. **Ajuster quelques éléments sémantiques dans le règlement écrit** : Toujours dans le cadre des procédures précédentes, plusieurs mentions ont été retravaillées afin d'être rendues plus claires et compréhensibles dans les zones concernées. Ces corrections seront étendues à tout le document.
16. **Retravailler les règles de hauteurs des garages dans les différentes zones N** : Le règlement de la zone N propose plusieurs hauteurs différentes pour les garages (dans les

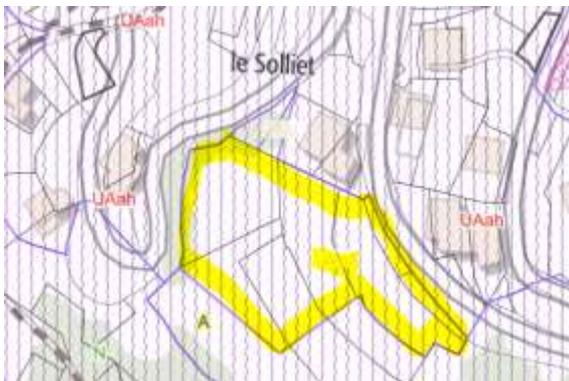


faits la règle la plus contraignante s'applique). Il y a là une incohérence qui mérite d'être corrigée, surtout qu'une des règles de hauteur est très importante et inadaptée.

17. **Revoir l'articulation de l'article 11 en zone N, pour clarifier les règles applicables à la zone Ne :** Ce point correspond à un problème de forme qui rend les règles applicables à la zone Ne particulièrement difficiles à comprendre, voire potentiellement inapplicables selon la lecture que l'on peut en faire. Là encore la modification vise une clarification sans changement de fond.
18. **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 :** Plusieurs changements de destination sont aujourd'hui accordés par le règlement du PLU (zonage), mais le règlement écrit ne propose aucune règle précise applicable. La municipalité souhaite donc poser un cadre beaucoup plus clair sur ce point, notamment en précisant les destinations que l'on peut y faire et en détaillant le repérage des bâtiments (photothèque notamment). Par ailleurs, des bâtiments présentant un potentiel intéressant pour un changement de destination (et plus aucun potentiel agricole), n'ont pas été repérés à l'époque de l'élaboration du PLU et seront ajoutés.
19. **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 :** Une règle de ce type existe dans toutes les zones pouvant accueillir de l'hébergement touristique et pas en zone UA, ce qui sera donc ajouté.
20. **Préciser, en cohérence avec le SCoT de l'APTV, la règle concernant la création de logements nécessaires à l'activité agricole, en zone agricole :** La règle actuellement applicable est tout à fait conforme au SCoT, mais parle de « locaux » plutôt que « d'habitation », ce qui est sujet à interprétation. Ceci sera donc corrigé.
21. **Clarifier dans le règlement les notions de voie d'accès et de desserte :** Ces notions seront définies afin de ne pas être confondues (et en faciliter l'instruction). Ces précisions ont déjà été apportées dans la zone concernée par la procédure de modification de droit commun n°1.
22. **Repositionner, dans le règlement écrit, les règles relatives aux murs de soutènement en dehors des règles relatives aux plantations :** Ces règles sont mal situées dans le règlement écrit, ce à quoi il sera remédié.
23. **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) :** Les règles applicables aux chalets d'alpages dans le PLU actuel sont incomplètes au regard de la loi sur certains aspects, mais restreignent également le travail des commissions dédiées notamment avec des éléments architecturaux imposés. Il y a donc un besoin de revoir les règles applicables à ces éléments.

24. **Ajuster les règles applicables sur l'indice « s » pour mieux coller aux autorisations du code de l'urbanisme** : Les zones indicées « s » correspondent au domaine skiable mais le champ des autorisations est parfois restreint notamment pour les aménagements hors ski, qui sont pourtant autorisés par la loi. La règle sera donc légèrement revue sur la base des possibilités laissées notamment par la loi montagne.
25. **Revoir les autorisations en zones Aco, notamment au regard du principe de la zone (protection environnementale)** : Les règles applicables en zone Aco, et notamment les aménagements autorisés, sont peu compatibles avec la volonté de protection de ces zones d'un point de vue écologique. Ces possibilités y seront donc réduites.
26. **Etendre une zone Ac sur une zone Ne afin de permettre la réalisation d'un projet de bergerie «Le Chabloz »** : Un projet de bergerie nécessiterait une évolution entre une zone Ac (agricole constructible pour le bâti agricole) et une zone Ne (zone d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en l'occurrence ici une fumière) pour rendre le projet plus facile à mettre en œuvre et surtout plus fonctionnel. Ce projet ne pose aucun problème par rapport à la zone Ne et les élus souhaitent donc faire évoluer les zonages pour répondre à ce besoin.

27. Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet :





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 minimum 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 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 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.

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.