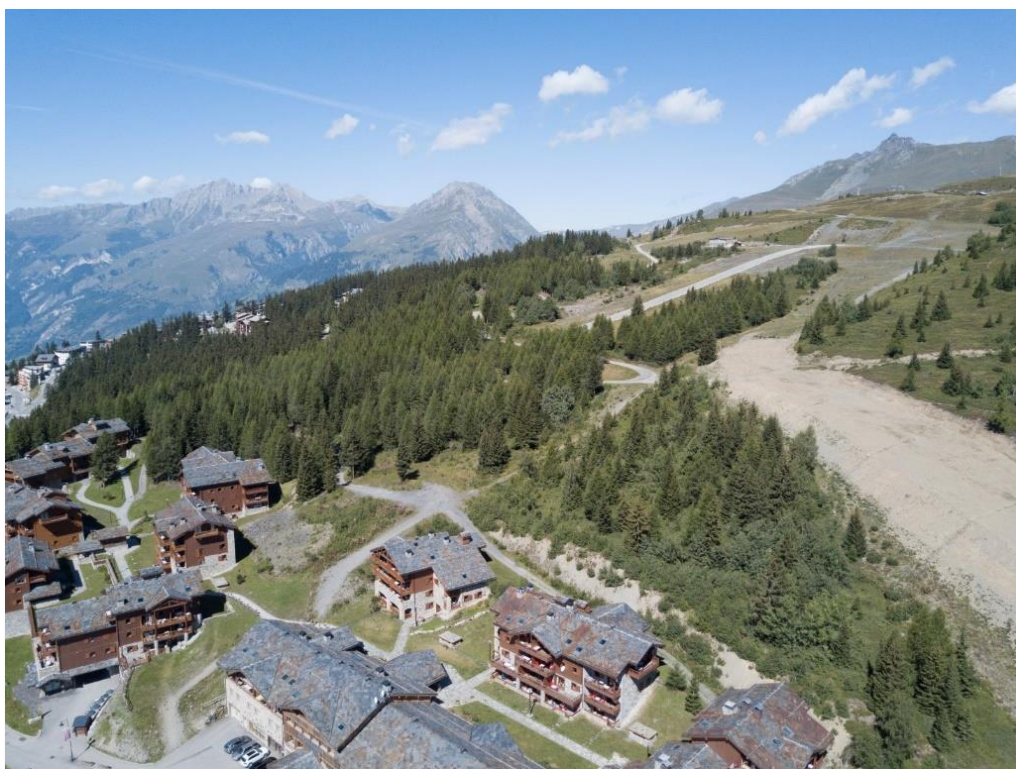

COMMUNE DE MONTVALEZAN

Département de la Savoie

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce A – Note introductive



SOMMAIRE



1. Coordonnées de la personne publique responsable des plans et projets..	4
2. Objet de l'enquête publique	4
3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation	9
4. Autres autorisations nécessaires pour approuver le plan dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance	9
5. Le contenu du dossier soumis à enquête publique	9
6. Les étapes de la procédure de modification de droit commun du PLU ..	11

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DES PLANS ET PROJETS



M. Jean-Claude Fraissard – Maire de Montvalezan

1 place de la mairie, Chef-Lieu

73700 Montvalezan

Téléphone : 04 79 06 84 12

E-mail : accueil@montvalezan.fr

2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE



L'enquête publique porte sur la modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalezan soumise à évaluation environnementale, et objet d'une concertation préalable.

La commune de Montvalezan possède un PLU approuvé par délibération n° 2016_106 du 29 septembre 2016.

Depuis, le document a connu les évolutions suivantes : une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°2017_107 du 26 juillet 2017, une révision allégée n°1 approuvée par délibération n°2018_187 du 28 novembre 2018, une modification simplifiée n°2 approuvée par délibération n°2020_125 du 6 août 2020 et une modification de droit commun n°1 approuvée par délibération n°2021_010 du 28 janvier 2021.

Aujourd'hui, suite aux retours d'expérience sur le PLU 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 ;
- Reclasse 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) ;
- Étendre 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 la mise à jour des mentions du code de l'urbanisme, qui pourraient apparaître au cours du travail, pourront être corrigées.

Pour ce faire la prescription de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montvalezan a été décidée par délibération n°2021_055 du 8 avril 2021.

Cette délibération motive notamment les raisons de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Solliet comme le prévoit la loi :

« 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 perspectives 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 allègrement 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. »

Cette modification de droit commun s'inscrit notamment dans le champ d'application des articles L.153-36, L.153-38 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

L.153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, **à savoir qu'elle ne répond pas aux cas prévus au L 153-31 du code de l'urbanisme :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L.153-38 :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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. »

L.153-41 :

« 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 ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de droit commun.

Le projet de modification simplifiée a été l'objet d'une concertation tenue du 16 avril 2021 au 14 mai 2021 selon les modalités fixées dans la délibération prescrivant la procédure. Le bilan de la concertation a été arrêté par délibération n°2021_107 du 5 août 2021.

Ces modifications du Plan Local d'Urbanisme seront soumises à enquête publique par arrêté de Monsieur Le Maire.

Les projets de modifications sont notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Le rapport de présentation du PLU opposable est complété avec le rapport de présentation de la modification de droit commun n°2. Il est précisé que la présente modification est soumise à évaluation environnementale compte-tenu du nombre d'éléments modifiés et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Solliet. L'évaluation environnementale dans sa version actuelle est donc complétée. Des compléments de diagnostic seront également apportés afin d'éclairer les choix réalisés.
- **Le règlement - documents graphiques** : Les plans de zonage sont modifiés pour intégrer les diverses évolutions ;
- **Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Une OAP est créée correspondant à la zone 1AUF créée ; et pour intégrer le jugement prononcé sur la zone

Bertrand Coffat. De fait l'introduction du document est également complétée ;

- **Le règlement - document écrit** : Le règlement écrit est modifié en cohérence avec les objectifs fixés ;
- **Les annexes** : L'annexe des emplacements réservés est mise à jour en cohérence avec la dernière modification simplifiée, ce qui n'avait pas été réalisé.

3. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET LES AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA DECISION D'AUTORISATION OU D'APPROBATION



Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le conseil municipal de Montvalezan pourra se prononcer par délibération sur l'approbation du projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Montvalezan.

Le Plan Local d'Urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'Etat et deviendra exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales et que les mesures de publicité auront été réalisées.

4. AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR APPROUVER LE PLAN DONT LE OU LES MAITRES D'OUVRAGE ONT CONNAISSANCE



Aucune autre autorisation n'est a priori nécessaire pour l'approbation de modification de droit commun n°2 du PLU de Montvalezan.

5. LE CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

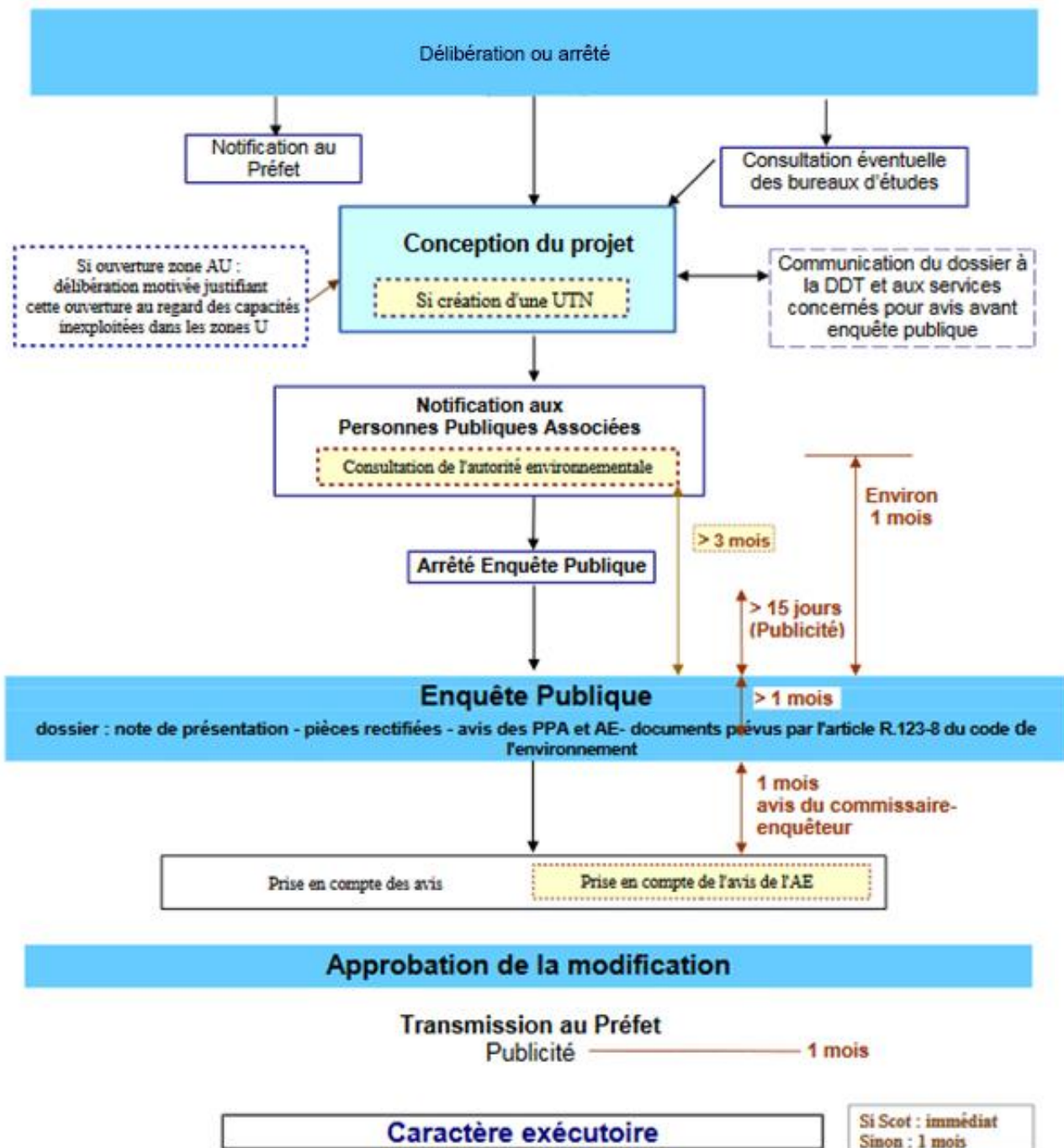


Le dossier du projet de PLU arrêté et présenté à l'enquête publique, comprend les pièces suivantes :

- **PIECE A : LA PRESENTE NOTE INTRODUCTIVE**
- **PIECE B : LES PIECES ADMINISTRATIVES (Délibérations, arrêtés, courriers, mesures de publicités...)**
- **PIECE C : LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONTENANT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**
- **PIECE D : LA MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

- **PIECE E : LES AVIS EMIS PAR L'ENSEMBLE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET AUTORITES SPECIFIQUES, ET NOTE DE REPONSE A SES AVIS (DONT REPONSE A L'AVIS MRAe)**
- **PIECE F : REGISTRE D'ENQUETE**

6. LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU



La présente procédure a également intégré une période de concertation préalable.