

Yves et Véronique ORMEZZANO
46, route du Gollet,
73700 – La Rosière de Montvalezan

Monsieur Gérard HOLEVAQUE
Mairie de Montvalezan

Vos Références :

Modification de droit commun n°2 du PLU - Montvalezan –2022

La Rosière, le 13 juillet 2022,

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Arrivés à la Rosière par hasard il y a près de 30 ans et y revenant depuis régulièrement par amour de cette station qui a(vaît) su garder son âme familiale et semblant refuser toute folie immobilière, nous avons décidé de devenir propriétaires d'un appartement en 2002 puis d'un chalet au Gollet en 2007, dans lequel nous avons faits d'importants travaux de rénovation et d'agrandissement, dans le respect du PLU actuel et dans le respect du style architectural local (sans métal par exemple), faisant appel exclusivement à des artisans locaux amoureux de leur station et de son environnement.

Nous nous inquiétons vivement de l'intention de « densification » du Gollet exprimée par la Mairie dans le projet de PLU, et, bien que le rapport de présentation fasse état de clarifications manquantes dans le PLU actuel, les paramètres proposés ne nous semblent pas compatibles avec le respect des caractéristiques du quartier, notamment l'habitat « lâche » et le caractère fortement boisé des parcelles.

Le remplacement du critère de surface de plancher de 300m² par un coefficient d'emprise au sol de 0.2 permet en effet de mieux différencier les constructions selon la taille des parcelles. Dans ce contexte, l'obligation d'un minimum de 50% de végétalisation semble insuffisante pour maintenir le caractère forestier du quartier. Le renforcement de l'obligation de reboisement va dans le bon sens, toutefois, il serait important de spécifier que les arbres replantés doivent avoir une taille minimale, afin d'éviter qu'il faille 20 ou 30 ans pour reconstituer le paysage... Le contrôle du respect de cette règle, ainsi que les éventuelles sanctions doivent également être précisés.

De même, les reculs minimaux proposés de 2 m par rapport aux limites de parcelles sont insuffisants, et devraient être portés à 4 m (y compris côté route), afin de permettre le maintien ou la plantation des grands sapins qui caractérisent le paysage. Dans la même logique, la distance minimale entre deux constructions devrait être portée à 8 m, afin d'éviter que toute nouvelle construction vienne obstruer la vue ou l'ensoleillement des constructions voisines.

En ce qui concerne le découpage des parcelles ou la possibilité de construire plusieurs chalets

Yves et Véronique ORMEZZANO
46, route du Gollet,
73700 – La Rosière de Montvalezan



sur la même parcelle, cette possibilité doit être plus strictement encadrée. Très peu de parcelles du Gollet peuvent en réalité se prêter à un découpage, ou accueillir deux constructions, dans le respect de l'identité du quartier, comme cela peut être constaté dans certains projets récents. Aussi, il serait utile de :

- Définir une taille minimale de parcelle découpée (500m² ?) afin d'empêcher le découpage des parcelles inférieures à 1000m². A noter que ce critère est indispensable également pour empêcher le redécoupage éventuel d'une parcelle déjà découpée, qui pourrait conduire à terme à des parcelles de l'ordre de 250 m², incompatibles avec l'identité du quartier !
- La distance de 8 mètres minimum entre deux constructions doit également s'appliquer en cas de double construction, ainsi que l'emprise au sol maximum de 0.2, appliquée à l'emprise cumulée des deux constructions.

Enfin, y compris en cas de rénovation ou de reconstruction, il est indispensable de déterminer une hauteur maximale équivalente à celle des constructions actuelles, ce qui ne nous pas spécifié de façon précise dans le document actuel. Afin de préserver l'homogénéité du quartier, cette hauteur maximale devrait être de 10.50 m en précisant que cette mesure doit être prise par rapport au point le plus bas de la parcelle. Des critères architecturaux devraient également être prévus (pierre et bois, balcons,...etc...) pour éviter toute « innovation » détériorant de paysage architectural de la zone.

L'affectation des constructions doit également être précisée. Il est essentiel de conserver le caractère mono-familial du quartier, afin d'éviter que les chalets soient découpés en appartements, ce qui augmenterait sensiblement la densité de population du quartier, et nuirait à la tranquillité recherchée par les habitants actuels. En aucun cas, une destination sous forme d'hébergement touristique ne peut être acceptée dans cette zone.

Nous nous inquiétons également du projet de construction de la zone dite « Bertrand Coffat » qui va priver les habitants et les visiteurs d'une promenade privilégiée en hiver comme en été. En tout état de cause, cette zone étant adjacente au Gollet, les mêmes règles d'urbanisme « lâche » devraient s'appliquer. La destination de ces nouvelles constructions sous forme de résidence principale est une intention louable, mais nous exprimons des doutes quant à la capacité (voire la volonté) de la Mairie à faire respecter cette règle, et notamment à empêcher que les constructions effectuées par des résidents ne se transforment très rapidement en locations touristiques.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, nous vous assurons, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de notre considération distinguée.