

Anne-Marie Fresnois

La Rosière, le 13/07/2022

637 rue du Gollet

La Rosière

73700 Montvalezan

A l'attention de Monsieur Gérard HOLEVAQUE, commissaire enquêteur, Mairie de Montvalezan

Objet : Observations modification de droit commun N°2 DU Plan Local d'Urbanisme

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à l'avis d'enquête publique de la commune de Montvalezan dans le cadre de la modification de droit commun N°2 du PLU, je me permets de vous adresser mes différentes remarques.

La commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Solliet de façon à favoriser le maintien de la population locale ou l'installation de nouveaux habitants, ce qui est une bonne chose, étant donnée la pression immobilière sur l'ensemble de la commune. Je remarque que la zone à urbaniser a été réduite pour conserver les haies et certains espaces agricoles, que la commune s'attache à limiter la nécessité de créer de nouvelles voies d'accès et donc l'imperméabilisation des sols, que l'enjeu consiste à intégrer les constructions à la topographie du site mais de permettre une bonne exposition et de réduire les vis-à-vis. Je regrette fortement que la commune n'ait pas cette démarche partout (zone Bertrand Coffat, Gollet, Averno Nord où plus de 1ha de forêt va être détruite...).

Par rapport au retard de logements à créer, je voudrais ici rappeler que lors de la révision allégée N°1 du PLU d'avril 2018, page 9, sur les zones 1AUb et 1AUc »Bertrand Coffat«, l'OAP s'inscrivait de façon à compléter l'offre de logement permanent disponible à La Rosière (voir copies). Pourquoi cette décision a-t-elle été modifiée pour devenir une zone de résidences secondaires ? Cela a-t-il été motivé par certains intérêts particuliers ?

Je me réjouis, toutefois, que la commune ait intégré, dans la zone Bertrand Coffat, un espace fonctionnel des zones humides, en zone 1AUc, afin d'assurer la protection de la zone de fonctionnalité de la zone humide « entre Chavonnes et Nan Cruet » et que de ce fait, toute construction étant interdite, ces espaces resteront non urbanisés.

Toutefois, il est regrettable que certaines zones situées dans le secteur 1UAb de la zone Bertrand Coffat n'aient pas été identifiées comme zones humides (c'est le cas de la parcelle 1422). Ces zones humides s'étaient de plus en plus de cette parcelle vers les hauts des parcelles 1420-1421.

Même si ces zones n'ont pas été répertoriées sur le secteur 1AUb « Bertrand Coffat », elles existent et elles doivent être protégées.

Je rappelle, à ce titre, qu'en aval de toutes les parcelles de la zone UA du Vieux Village (parcelles 1453, 1458, 1459, 1460 et suivantes) il existe une source qui circulait au niveau des anciennes caves (caves 1464, 1465, 1466...) .

J'ai d'ailleurs remarqué que certaines parcelles avaient été drainées dans le fond de la prairie par une tranchée ce qui prouve l'existence de l'eau dans plusieurs secteurs de la zone.

Si le secteur 1AUB est ouvert à l'urbanisation, des voies de communication pour y accéder devront y être réalisées et de ce fait auront une incidence sur l'imperméabilisation des sols (on est loin de ce que l'on voulait éviter au Solliet). On y supprime aussi un chemin piéton herbagé nommé chemin de la Prairie. Avec une hauteur de 10m50, cette urbanisation portera aussi préjudice aux habitations existantes du fait de la faible pente dans certains secteurs et qu'en sera-t-il des droits de vue pour les propriétaires installés sur la zone UA ?

Si, en plus, cette zone qui, au départ, était prévue pour une urbanisation de logement permanent (plus acceptable car cela permettait à des jeunes gens de la station de se loger) devient une zone pour résidences secondaires on va encore davantage augmenter les flux de circulation donc de pollution et de tous les problèmes de circulation inhérents. Je ne suis toujours pas convaincue que cette zone soit bien placée pour un développement touristique vu son éloignement des pistes et du centre de la station.

Dans le règlement écrit du suivi des modifications, il est par ailleurs indiqué page 110 qu'entre autres, sont interdites dans les zones 1AUB les occupations et utilisations ci-après « hébergement touristique » ce qui me paraît être en contradiction avec les résidences secondaires prévues.

Reclasser la Résidence Les Gentianes qui est actuellement en zone UA de façon à permettre une modification de la toiture et une rénovation de la résidence me permet être un bon choix, en tenant compte, toutefois, de la hauteur afin de ne pas gêner le voisinage.

Enfin, je ne suis pas favorable à la densification du Gollet qui n'était pas possible à ce jour et où la coupe des arbres était réglementée. Toute la zone du Gollet est restée protégée des appétits immobiliers de certains et je comprends que la plupart des propriétaires soit opposée à ce changement. Si cette zone devait être densifiée, on cumulerait à nouveau tous les problèmes liés à la circulation (pollution, stationnement, flux de véhicules...).

Comment se fait-il que la parcelle 2111 (châlet Mimiray) ait été divisée et sur laquelle un 2<sup>ème</sup> châlet a été construit ? Si, actuellement, on souhaite modifier les règles, j'imagine qu'au moment des faits (2018-2019) cela n'était pas possible. Y a t'il, entre autre, une volonté de régulariser cette erreur ?

Je vis à La Rosière, dans le Vieux Village, depuis 1978. J'ai vu l'évolution de la station se faire pas à pas et plutôt être bien réussie. Mais je regrette que ces dernières années nos élus aient privilégié un développement plutôt irraisonné (de plus en plus de béton, de moins en moins d'espaces naturels autour des zones urbanisées).

Nous allons tous être confrontés, dans les années à venir, au réchauffement climatique et à ses conséquences (raréfaction de la neige, fonte des glaciers donc raréfaction de l'eau). Ne serait-il pas l'heure de le prévoir dans le développement de nos stations ?

Je vous remercie , Monsieur Le Commissaire Enquêteur, pour l'attention que vous aurez apportée à ces différentes remarques et reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

Sincères salutations.

Anne-Marie Fresnois

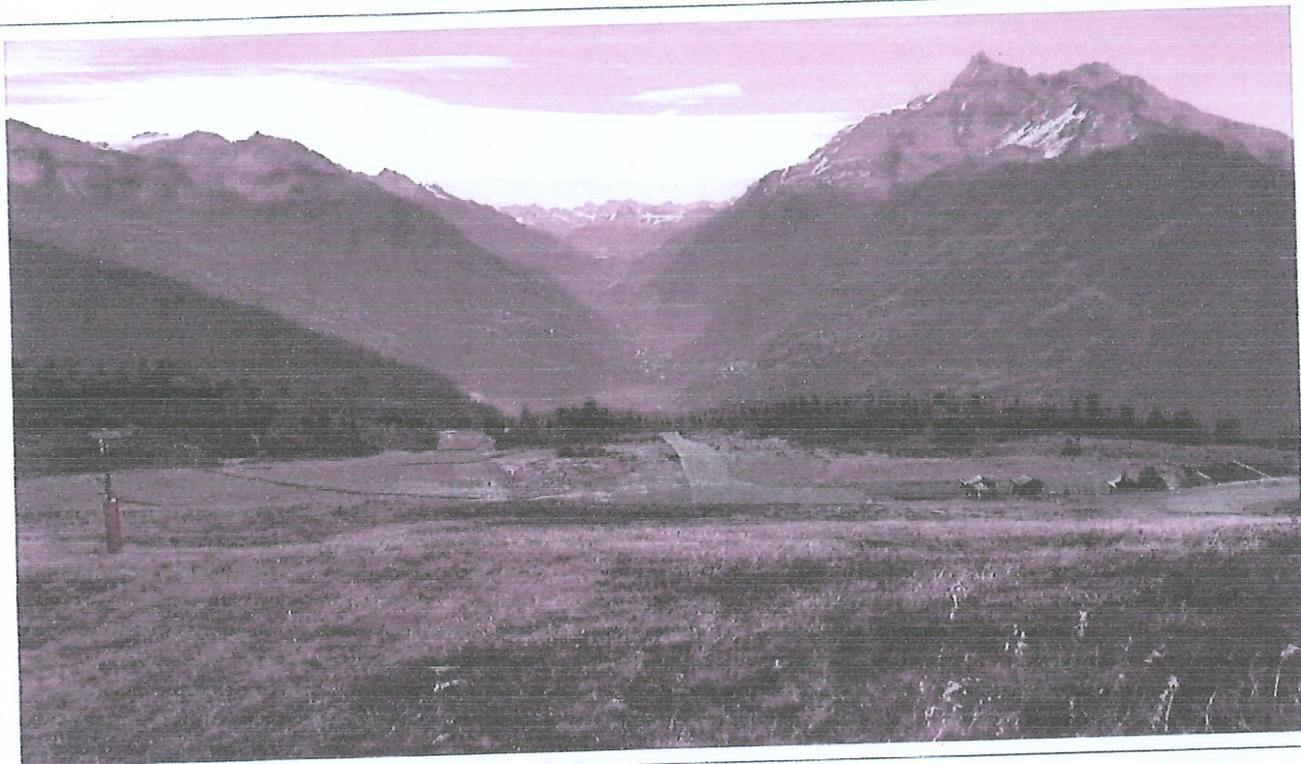
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AM Fresnois', is written over a horizontal line that extends to the right.

PS de l'obs 1/6  
n°16

DEPARTEMENT DE SAVOIE

COMMUNE DE MONTVALEZAN (73700)

REVISION ALLEGEE N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

PLU approuvé le :

29 septembre 2016

Révision allégée n°1 arrêtée le :

Le Maire, 17 avril 2018



Révision allégée n°1 approuvée le :

Le Maire,

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

14 rue Caffé - 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr - www.alpicite.fr



REÇU EN PREFECTURE

le 20/04/2018

Application déposée à legalite.com

21\_DR-073-217301761-20180417-D2018\_063\_P

## 2 – La Rosière : zone 1AUB et 1AUC « Bertrand Coffat »

constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 25 logements.

### 1 Caractéristiques du site

Superficie : 1,5 ha dont près de 0,4 ha en zone humide  
Réseaux : secteur équipé mais à renforcer



Vue amont du tènement

Le site est marqué par une pente homogène du Nord vers le sud, s'inscrivant dans le versant. Le site offre une grande perspective sur la vallée et les massifs alentours.

### 2 Les objectifs de l'aménagement – Le programme

Le secteur d'OAP, s'inscrit dans le développement de la station de La Rosière. Il a été fait le constat qu'en plus d'être le pôle touristique de la commune, la station était également un pôle de vie majeur pour la commune de Montvalezan. La Rosière concentre la majorité des équipements et des services du territoire communal.

Il s'agit ainsi de compléter l'offre de logement permanent disponible à la Rosière par la réalisation d'une opération privée ayant fait l'objet d'une AFU et de nombreuses réflexions.

Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement du Gollet, caractérisé par une urbanisation sous forme de petits chalets individuels, et sous le vieux village, il est proposé une urbanisation de type individuel sur ce secteur faisant le lien avec les

### 3 Les principes d'aménagement

#### 3.1- Prise en compte de la zone humide

Une zone humide se trouve en l'aval des zones AU. Cette zone humide fait partie de l'inventaire du Parc National de la Vanoise, qui la considère comme un élément écologique à préserver. Dans le périmètre ci-après, l'aménagement assure le fonctionnement total de la zone humide aval.

Pour les tènements, les plus à l'Est, zone 1AUC, les constructions et aménagement situés dans l'aire de fonctionnement de la zone humide:

- ne devront pas imperméabiliser les sols : l'emprise des voies et du bâti devra être minimum et les matériaux perméables (herbe, matériaux poreux...) seront utilisés pour l'aménagement des sols (aires de stationnement, trottoirs, voies...) ; les eaux de ruissellement pluvial devront être restituées au sol au plus près du point de production (sans être reversées dans la zone humide) et non dans le réseau unitaire.
- devront conserver et garantir la fonctionnalité hydraulique de la zone humide,
- devront réduire la pollution par les eaux pluviales et eaux usées.

Dans l'emprise de la zone humide, identifié au schéma ci-après, toute construction étant interdite, cet espace restera non urbanisé. .

#### 3.2- Accessibilité et desserte

L'accès au secteur (entrée / sortie) se fera depuis l'épingle de la route du Gollet.

La voie de desserte interne devra avoir une emprise la plus réduite possible.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il s'agira d'une voirie propre à l'aménagement. Cette voie permettra de desservir l'ensemble des constructions des zones 1AU.

## 1.2 Implantation des constructions

Une attention particulière sera faite à l'insertion des constructions dans la pente. Les terrassements seront limités.

L'orientation des faitages devra s'inspirer de celle des constructions du Vieux Village en respectant la perpendicularité par rapport aux courbes de niveaux.

## 1.3 Les hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10,50 mètres. La hauteur est mesurée au droit du faitage et en façade aval, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage.

## 1.4 Confort thermique des constructions (recommandations)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## 1.5 Le stationnement

L'aménagement du secteur prévoit deux types de stationnement :

- Les stationnements associés aux constructions. Ceux-ci devront être réalisés sur la parcelle de la construction.
- Les stationnements pour moitié seront demandés couverts, soit intégrés dans le volume de la construction principale, soit à proximité dans des annexes couvertes (pergolas, garage...)
- Les stationnements visiteurs. Pour les besoins du projet, 1 place visiteur pour 5 logements sera réalisées

## 1.6 Les liaisons douces

Une circulation piétonne devra être réalisée pour maintenir la liaison entre le quartier du Gollet, les zones 1AU Bertrand Coffat et le Vieux Village.

Les voiries seront traitées de manière à en partager l'usage entre automobiles et piétons.

## 1.7 Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement et préserver le fonctionnement hydraulique de la zone humide. En tout état de cause, l'infiltration in situ sera privilégiée.

Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits d'infiltration selon l'étude pluviale. Les surfaces des espaces des cheminements, des accotements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons, ...).

- une gestion à l'échelle de la parcelle selon les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales, réalisés

## 1.8 Insertion et traitement paysager

Le secteur devra obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas créer de délaissés.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées intégreront un principe de plantation permettant de garantir une bonne qualité d'espace public en rapport au contexte, par la mise en œuvre d'une trame paysagère.

## 1.9 Dimensionnement et traitement des voies internes

Les voies internes seront des voies partagées conciliant espace de circulation et espace de vie.

## 1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP

## 2. Le projet d'aménagement du Secteur Bertrand Coffat

photos zone 1AUB  
Retrand Coffart





Photos zone 1 AUB  
Beitrand cottage

Grenouille à proximité  
Zone 1A06  
(entre chalet parcelle 1457 et  
chalet parcelle 2606)

