

le 12/07/2022

Att : Monsieur Gérard HOLEVAQUE – commissaire enquêteur – Mairie de Montvalezan, 1 place de la Mairie, Chef-Lieu, 73 700 Montvalezan / ufj@montvalezan.fr

Objet : Observations, propositions et contre-propositions – MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je me permets de vous écrire à la suite de l'**avis d'enquête publique de la commune de Montvalezan**, dans le cadre de la **modification de droit commun n°2 du PLU**.

Il est bien sûr essentiel que le territoire de la commune de Montvalezan puisse évoluer et se moderniser afin de répondre au mieux aux attentes des habitants et des vacanciers compte tenu de l'importance du tourisme dans notre région.

Toutefois, les enjeux sociétaux, environnementaux et climatiques auxquels nous devons faire face nous obligent à une grande responsabilité dans les prises de décision actuelles et futures.

Je suis profondément attristé de voir la commune de Montvalezan s'engager depuis plusieurs années dans des développements immobiliers très importants qui ne prennent pas suffisamment ces éléments en considération et qui ne s'inscrivent absolument pas dans une logique de préservation de son environnement de montagne et de réduction des gaz à effet de serre (GES).

La modification de PLU proposée renforcerait cette tendance de développement des constructions et d'artificialisation des sols, avec destruction de zones humides ou de forêt, impacts négatifs sur notre environnement de montagne et sur la biodiversité alpine. Par ailleurs, certains projets de construction vont créer des nuisances importantes pour les habitants actuels, voire constituer des troubles anormaux de voisinage (TAS).

Les points qui me dérangent le plus sont les suivants :

P127 à 134 du rapport de présentation :

Nous ne pouvons qu'être surpris de ne pas avoir été contacté ou visité par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Savoie ou tout autre organisme qui définit les espaces fonctionnels des zones humides. Il semble que certaines zones où se trouve de l'eau et une flore / faune répondant à ces critères n'ont pas été identifiées / répertoriées. Si vous vous rendez sur site, vous pourrez effectivement constater la présence de zones humides sur les parcelles 1423, 1422 avec ruisseau indiqué au plan de bornage réalisé par l'entreprise Geode en novembre 2020, ainsi que sur les hauts des parcelles 1424, 1420 et 1421. J'apporte les photos suivantes (prises le 03/07/2022) montrant très clairement des différences dans la végétation et une présence d'eau et de plantes caractéristiques des zones humides.



Comment se fait-il que cette zone n'ait pas été prise en considération lors des études des sols réalisées par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Savoie ?

Si ce PLU est validé en l'état, il permettra une artificialisation des sols dans cette zone.

Autre point, il vous a sans doute été reporté, que certains propriétaires de parcelles situées en aval (destinées à la construction) ont début juin 2022 réalisé des tranchées sauvages (constatées par la police de l'environnement) dans le but de drainer l'eau. Il semblerait donc que certains propriétaires candidats à la construction étaient inquiets de voir leur parcelle requalifier... Attestant là encore de la présence d'eau dans d'autres zones du secteur Bertrand Coffat. Sinon pourquoi avoir drainé ?

J'insiste donc sur le fait que des zones non répertoriées actuellement existent dans le secteur Bertrand Coffat et que conformément aux éléments exposés en **P278 du rapport de présentation**, celles-ci « sont protégées et pourront faire l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur inconstructibilité et interdisant tous travaux susceptibles d'affecter leur fonctionnement et leur caractère humide ». Je me tiens à votre disposition pour vous présenter photos et vidéos complémentaires et pour constater sur site la réalité de cette zone humide située dans la partie amont de la zone Bertrand Coffat. L'eau s'écoulant par gravité, il n'est pas non plus surprenant de retrouver des zones humides également plus en aval.

Par ailleurs, sur cette même zone, l'évolution envisagée du PLU prévoit la construction de plusieurs chalets et voies de desserte sans vraiment respecter des zones de retrait suffisantes permettant de préserver l'environnement et la vue pour des bâtiments existants, ceci risquant de créer des Troubles Anormaux de Voisinage (TAS) pour certains habitants, en particulier au nord-ouest de la zone.

J'ajoute que dans le document **REGLEMENT ECRIT – SUIVI DES MODIFICATIONS, P110**, il est fait mention dans la zone 1AUB « Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après : 1/ L'hébergement touristique ». Est-ce que la location de meublé touristique dans cette zone sera exclue ? Comment la collectivité compte-t-elle faire respecter cette interdiction ?

Dans ce même document, P114, on y découvre que l'implantation des constructions en zone 1AUa, 1AUB et 1AUC « pourront s'implanter en limites séparatives »... Ce qui ne paraît absolument pas adapté si cette zone devait être construite un jour... Par ailleurs la hauteur maximale fixée à 10,50m des bâtiments occasionneraient sur les terrains à faible déclivité des nuisances importantes pour certains riverains existants, constituant des pertes de vue et d'ensoleillement pouvant être assimilés à des Troubles Anormaux du Voisinage (TAS).

Au-delà de l'artificialisation des sols et du développement de nouvelles constructions dans cette zone, je regrette aussi qu'un tel développement soit envisagé, car il contribuerait à renforcer la circulation de véhicules et navettes, dans une zone naturelle aujourd'hui. En hiver, l'accès aux pistes de ski depuis cet endroit se ferait en voiture ou en navette, ne faisant que renforcer les problèmes liés aux flux d'acheminement des skieurs.

Alors que tous les acteurs politiques et territoriaux essaient aujourd'hui d'imaginer des projets permettant de réduire nos impacts négatifs, ce projet d'aménagement et de constructions dans la zone Bertrand Coffat va à l'encontre du bon sens et d'un projet de développement touristique durable.

P135 du rapport de présentation : Reclassement d'une construction située en zone UA vers une zone UT

La rénovation du bâtiment des Gentianes apparaît être une bonne chose, si toutefois la hauteur globale du bâtiment ne devient pas trop haute et ne crée pas de nuisances nouvelles pour les riverains actuels. Il paraît également essentiel que ce projet de rénovation intègre une vraie ambition de rénovation thermique pour ce vieux bâtiment.

P145 du rapport de présentation : Evolution des règles en zone UG (secteur du Gollet)

Pour ce qui est du secteur du Gollet, le projet d'évolution du PLU semble prendre en considération la volonté de préserver ce secteur à usage unique d'habitation / location de meublé et à préserver au maximum les arbres et la forêt, tout en laissant la possibilité aux propriétaires qui le souhaitent de réaliser des rénovations de leur chalet.

Il est toutefois surprenant de voir que le projet autoriserait la construction d'annexes et garages jusqu'en limite séparative (peut-être en lien avec l'existant), ce qui risque inévitablement de conduire à une densification importante des nouvelles constructions dans cette zone aujourd'hui particulièrement préservée.

Le sujet semble relativement technique et complexe compte tenu de l'historique. Les habitants et propriétaires du Gollet seront donc plus à même de mesurer toutes les conséquences de ces évolutions, mais il paraît indispensable de préserver au maximum cette zone avec ses spécificités actuelles qui sont d'une grande richesse pour la station.

J'espère que ces commentaires pourront être pris en compte dans les décisions à venir et je reste à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

Bien cordialement.

Nathanael Fresnois.





