



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES



JANVIER 2026

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCES ET D'INDUSTRIE (CCI 73)

AVIS FAVORABLE sans remarques ni observations

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES 73 (DDT 73)

AVIS FAVORABLE sans remarques ni observations

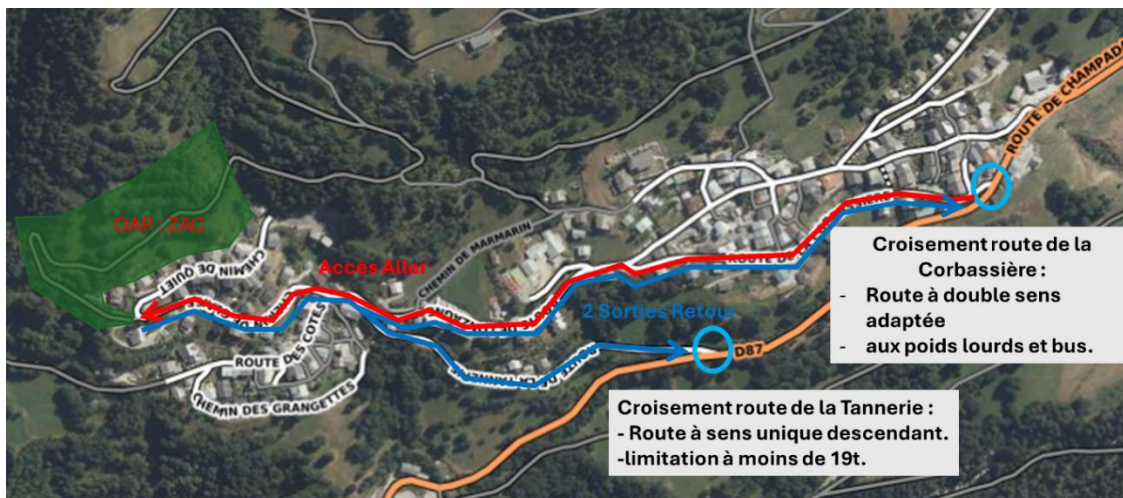
AVIS DU DÉPARTEMENT

AVIS FAVORABLE

REMARQUE : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 prévoit un accès direct sur la route départementale 87, à proximité directe « d'une tête d'épingle ». La Maison Technique de Tarentaise devra être associée dès le début du projet afin d'analyser le débouché le plus opportun sur ce secteur. Pour toute l'OAP, un seul débouché sera envisageable.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Aucun débouché direct sur la RD87 n'est prévu : l'accès au site de projet se fera uniquement par la route de la Corbassière qui fait le lien avec la RD87 par un croisement déjà existant. Une deuxième sortie est envisageable par la route de la Tannerie. Ces deux voies étant existantes, le projet ne prévoit pas la création d'un nouvel accès sur la RD87.



AVIS DU PARC DE LA VANOISE

AVIS FAVORABLE sans remarques ni observations

AVIS DÉFAVORABLE

REMARQUE N°1 - PERIMETRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée du PLU porte uniquement et exclusivement sur la zone 1AUa située au Villaret et permet d'intégrer des règles d'urbanisme qui imposent une servitude de résidence principale.

Le PLU modifié ne précise pas le caractère opposable en cas de revente des biens immobiliers. Ce point est particulièrement important pour éviter les dérives de destinations et d'usages de l'habitat de la zone 1AUa donc de la ZAC.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La servitude inscrite au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme s'applique aux constructions nouvelles de logements qui seront alors soumises à une obligation d'usage à titre de résidence principale. Cette servitude devra, à peine de nullité, être reproduite dans les actes (ventes et baux). L'ensemble des promesses de vente, actes définitifs de vente et contrats de location sur les biens concernés par ce dispositif doivent mentionner l'existence de cette réglementation et ce, à peine de nullité du contrat. L'objectif étant que l'ensemble des propriétaires et locataires successifs soient valablement informés de leurs obligations.

D'autre part, concernant la location, le non-respect de la clause, et donc de l'obligation d'occuper le bien en tant que résidence principale, entraîne la résiliation de plein droit du bail.

Le respect de cette obligation peut faire l'objet d'un contrôle. Dans ce cas, une mise en demeure de régulariser la situation peut être délivrée au propriétaire ou au locataire.

REMARQUE N°2 - ZAC DU VILLARET

La ZAC du Villaret a été créée en 2020. Elle a fait l'objet de trois dossier qui ont été établis en tenant compte de l'ancien PLU (2019), et qui, par ses imprécisions permettait des entorses à l'OAP 1 à destination d'habitats :

- Ouverture à l'implantation de résidences touristiques pour favoriser le financement du projet
- Nombre de logements, jusqu'à 55 logements pour environ 35 autorisés par le PLU de 2019.

La déclinaison des modifications du PLU simplifié implique de reprendre les dossiers de création et de modification de la ZAC. Les termes, principalement, ponctuellement, majoritairement, environ, ... trop ambigus doivent être prohibés du dossier de création de la ZAC pour répondre à l'exclusivité d'habitat pour résidences principalement spécifié dans le PLU modifié.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La modification du PLU n'a pas pour objet de modifier le dossier de ZAC.

REMARQUE N°3 - ROUTE DE DESSERTE DE LA ZAC

Une partie de la desserte de la ZAC se trouve dans une zone ZNG du PIZ. Cette zone est clairement notifiée dans le document graphique du PLU. Un projet de mise à jour des plans de prévention des risques est en cours de réalisation. Ce nouveau plan couvrant l'intégralité du territoire de la commune prend en compte le territoire de la ZAC et de sa desserte. Les conclusions ne sont pas encore définies. Elles pourront avoir un impact sur la réalisation de la ZAC et imposer des évolutions du projet.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le PPRn à venir supprime le zonage ZNG qui n'intégrait qu'une partie de la voirie, et non l'implantation de constructions. Après investigation par le bureau d'étude Alpes Géo Conseil, il n'a pas été retenu d'Aléas sur ce secteur.

Le périmètre de la zone concernée par la modification n°1 ne comprend pas le zonage ZNG évoqué.

Le PPRn sera donc plus souple en matière de réglementation que le PIZ en vigueur à ce jour.

REMARQUE N°4 - ROUTE D'ACCES DE LA ZONE 1AUa

La route d'accès à la zone 1AUa est le chemin de Glaise et est aussi le route de desserte du lotissement du Quiet. L'utilisation de cette route est déjà problématique. Le chemin du Glaise a pour fonction d'assurer les besoins de circulation interne au lotissement. Ce n'est pas une route destinée à la circulation générale du village. Avec la réalisation de la ZAC, la route de desserte du Lotissement du Quiet, Chemin de Glaise, deviendra la route de transit pour accéder à la ZAC avec des effets induits importants. De plus, cette route est intégrée dans le tracé de la future piste de VTT pour rejoindre la remontée mécanique. Plusieurs projets immobiliers sont déjà prévus sur des terrains dont l'accès sera par le Chemin de Glaise, on peut supposer que leurs destinations principales seront touristiques avec des effets induits. Juridiquement, et par sa dimension, le chemin de Glaise, n'est pas adaptée à la destination de la ZAC d'envergure qu'elle devra desservir.

Tous ces points ne sont pas pris en compte dans la modification simplifiée du PLU.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La modification simplifiée porte uniquement sur l'objet suivant : l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme, comme indiqué dans la délibération de prescription. Cette modification n'a donc pas pour objet de revoir le schéma d'aménagement et de principe de l'OAP.

REMARQUE N°5 - ESPACE VERT DU LOTISSEMENT

La totalité de l'espace vert est un lot du lotissement du Quiet défini dans l'arrêté de lotir du lotissement, il ne peut, ni être vendu, ni affecté à une autre destination sans l'accord des colotis. Pourtant cet espace vert est intégré dans le projet de création de la ZAC, come parcelle constructible ce qui supprime la liaison douce prévue au travers de cet espace. Or les ventes du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. La modification simplifiée du PLU ne prend pas en compte le projet de suppression de cet espace vert.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La modification simplifiée porte uniquement sur l'objet suivant : l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme, comme indiqué dans la délibération de prescription. Cette modification n'a donc pas pour objet de revoir le schéma d'aménagement et de principe de l'OAP.

Le PLU de 2019 a intégré l'ancien lotissement du Quiet. Quand bien même une partie du cahier des charges subsiste, ni l'arrêté, ni le règlement de l'ancien lotissement ne sont opposables à ce jour.

CONCLUSION

L'association considère que le projet de modification simplifiée du PLU n'est pas convenablement finalisé. Il ne prend pas en compte toutes les garanties en matière de sécurité ni l'ensemble des effets induits liés à la création d'habitats à vocation de résidences principales. De plus au regard de tous les problèmes soulevés, une étude d'impact environnementale est souhaitable. La modification du PLU doit faire l'objet d'une enquête publique qui doit être communiquée.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

En ce qui concerne l'enquête publique

Comme le précise la délibération prescrivant la procédure ainsi que la notice explicative, la modification du PLU a pour objectif d'inscrire une servitude au titre de l'article L.151-14 1° du Code de l'Urbanisme sur la zone 1AUa. La mise en place de cette servitude n'engendre aucune des dispositions de nature à imposer une procédure de révision ou de révision allégée. En effet, cette évolution du PLU :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD tel qu'il est en vigueur à ce jour. Dans son premier axe « *Retrouver une dynamique démographique et maîtriser le développement de l'urbanisation* » la commune affiche clairement sa volonté de « retrouver le dynamisme démographique des années 70/80 ». « La réalisation de cet objectif passe par une évaluation des besoins en logements dans des nouvelles constructions pour accueillir ou maintenir les habitants ». Pour ce faire, la commune envisage « un secteur propice au développement de l'habitat permanent » sur le secteur du Quiet au Villaret, secteur inscrit en zone 1AUa.
- Ne réduise pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis six ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

Dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, le dossier de modification n'est pas soumis à enquête publique : le dossier est mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois. Les modalités de cette mise à disposition ont été fixées par la délibération n°2025/07/080 du 28 juillet 2025. Les dates de cette mise à disposition seront communiquées au public au moins 8 jours avant le début de celle-ci par voie de presse et d'affichage.

En ce qui concerne l'étude d'impact environnementale

L'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme issu du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, a modifié le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le Code de l'Urbanisme.

Il a introduit un nouveau dispositif de cas par cas selon lequel c'est à la personne publique responsable qu'il revient d'évaluer elle-même si son projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si tel est le cas, elle réalise une évaluation environnementale. En revanche, si la personne publique responsable estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, elle saisit alors l'Autorité Environnementale pour avis sur sa décision de ne pas réaliser d'évaluation. Cette saisine doit être accompagnée d'un dossier comprenant les pièces énumérées par l'article R.104-34. La modification simplifiée du PLU portant uniquement sur l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14 1° du Code de l'Urbanisme, la commune a estimé qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale. Ainsi, une demande d'examen au cas par cas a été transmis à l'autorité environnementale qui en a délibéré le 15 décembre 2025. Au vu des informations

fournies dans la demande d'examen cas par cas, la MRAe a jugé que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2011/42/CE du 27 juin 2011. Par conséquent, la procédure de requiert pas d'évaluation environnementale.

AVIS DU SCoT TARENTEISE VANOISE

AVIS FAVORABLE avec réserve

OBSERVATION N°1 - SOBRIÉTÉ FONCIERE

Le SCoT encourage vivement à réduire de moitié l'emprise du projet actuellement définies à 1,75 ha et augmenter la densité de l'opération maintenue dans l'OAP à 20 logements/ha, alors que les réflexions cherchent à s'approcher des 35 logements/ha pour les stations moyennes et satellites.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

La modification simplifiée du PLU porte uniquement sur l'inscription d'une servitude au titre de l'article L.151-14 1° du Code de l'Urbanisme. Elle n'a pas pour objet de modification la surface et/ou la programmation de l'OAP, des évolutions qui pourraient remettre en cause l'économie générale du PADD.

RESERVE N°1 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet de ne devra pas aggraver la situation actuelle et tant que possible participer à son amélioration. Une gestion à la parcelle est à privilégier et/ou une régulation et rétention avant exutoire vers le torrent de Borbollion et/ou le ruisseau du Dard, selon la direction souhaitée des écoulements, pourrait être précisée au sein de l'OAP. Également, nous vous invitons vivement à intégrer dans l'OAP et le règlement du PLU les conclusions des études réalisées sur ces cours d'eau.

RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les eaux pluviales de la ZAC seront collectées et transférées sur un ouvrage de rétention et de régulation qui sera réalisé sous le Chemin des Cotes avant un rejet au Borbollion, cela est indiqué dans les documents de l'étude pour la gestion des eaux pluviales.