

COMMUNE DES ALLUES - Savoie



Plan Local d'Urbanisme



Modification n° 3 du PLU

1 – Notice

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la commune des Allues et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°3 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (article R123.8 du Code de l'Environnement)

Maître d'ouvrage :

Monsieur le Maire
Mairie des Allues
124 Route de la Resse
73 550 Les Allues

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE.....	4
	1.1 Objets de la modification	4
	1.2 Justification de la procédure	6
	Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la Modification.....	7
2.	EXPOSÉS DES ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES.....	8
3.	COMPATIBILITE AVEC LE CADRE REGLEMENTAIRE	13
	3.1 Compatibilité des modifications avec la loi Montagne	13
	3.2 Compatibilité avec le SCOT Tarentaise Vanoise	13

1. PREAMBULE

1.1 Objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Allues a été approuvé par délibération le 6 juillet 2017.

Il a fait l'objet de plusieurs évolutions

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 14 novembre 2017 et qui a permis de corriger des erreurs matérielles de zonage ;
- Modification simplifiée n°2, approuvée le 3 avril 2018 et qui a permis de modifier le plan masse E « Les Granges aval Chef-Lieu » ;
- Modification simplifiée n°3, approuvée le 3 avril 2018 et qui a permis de modifier l'article 2 de la zone Nrt - Refuge de la Traie ;
- Modification de droit commun n°1, approuvée le 22 mai 2018
- Révision allégée n°1, approuvée le 26 novembre 2019 pour permettre la réalisation d'un projet hôtelier au Raffort où se situent le restaurant existant « Le Martagon » et l'aire d'accueil des camping-cars (création d'une zone Uh2 et d'une OAP valant UTN locale)
- *Révision allégée n°2, abandonnée*
- Modification simplifiée n°4, approuvée le 21 septembre 2021, et qui a permis de modifier les articles 1, 7, 11 et 12 du règlement écrit
- Révision allégée n°3 : délibération prise le 15.12.2021 pour modifier le zonage du secteur les Cornettes : NS à UB3 sur une surface d'environ 800 m². Le Conseil Municipal du 25 juillet 2024 n'a pas approuvé cette révision (délibération 85/2004).
- Modification n°2, approuvée le 21 septembre 2022 pour adapter le cadre réglementaire et permettre la réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier en lieu et place de l'ancienne gare de départ de la télécabine des Plattières (création d'une zone Uh3)

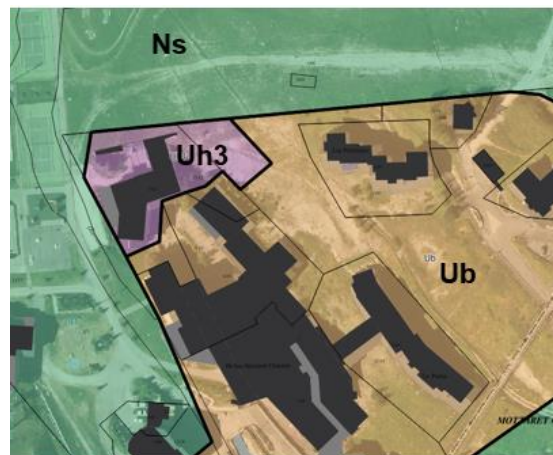
Le Maire de la commune des Allues a prescrit par arrêté en date du 8 janvier 2025 la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme afin de :

Modifier le contour de la zone Uh3 sur le secteur de Mottaret

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée le 21 septembre 2022, la commune des Allues a souhaité adapter son cadre réglementaire afin de permettre la réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier en lieu et place de l'ancienne gare de départ de la télécabine des Plattières (Mottaret), entre l'hôtel du Mont Vallon et la piste de l'Aigle. Pour permettre la reconversion du site et garantir durablement la vocation des lits, la municipalité a modifié le règlement graphique et inscrit dans une zone spécifique Uh3 l'emprise du projet du nouvel établissement hôtelier. Parallèlement, un règlement écrit spécifique à la zone Uh3 a été réalisé.



Zonage du PLU avant la modification n°2



Zonage du PLU après la modification n°2

Dans le cadre de la modification n°2, la modification du zonage s'est claquée sur les limites cadastrale ce qui ne permet pas de raccrocher le nouveau bâtiment à l'ancien. Afin de permettre le projet, il convient de reprendre à la marge les contours de la zone Uh3 par rapport à la zone Ub.

Permettre la rénovation et la réhabilitation d'un bâtiment existant inscrit en zone AU stricte

A ce jour le règlement écrit de la zone AU stricte ne prévoit aucune règle permettant la gestion des constructions existantes. La commune souhaite réhabiliter un bâtiment existant (Chalet Détour, propriété communale, parcelles L n°2816 et L n°2815) afin de créer des logements communaux. A ce jour, ce bâtiment est inscrit en zone AU stricte et le règlement associé ne prévoit aucune mesure spécifique pour les bâtiments existants. Il est seulement indiqué que « *dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151.41 5° du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU [...] les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ». Afin de permettre la réalisation du projet, il apparaît nécessaire de développer des règles spécifiques permettant la rénovation et l'extension du bâtiment.

1.2 Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du zonage et du règlement écrit.

Des évolutions sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juillet 2017, les objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

- 1. Faciliter l'installation des jeunes et des nouveaux arrivants dans la commune par une politique adaptée**
- 2. Maintenir, voire augmenter légèrement la capacité des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leurs performances**
- 3. Maintenir la capacité de la commune à accueillir des compétitions internationales**
- 4. Inscrire le développement de la commune dans une démarche soutenable**
- 5. Poursuivre et intensifier la requalification de Méribel et du Mottaret**
- 6. Préserver la qualité des espaces urbains et naturels de la commune**

Le premier objet de cette modification, à savoir, modifier le contour de la zone Uh3 sur le secteur de Mottaret, reste cohérent avec la deuxième orientation du PADD *Maintenir, voire augmenter légèrement la capacité des hébergements touristiques marchands tout en améliorant leur qualité et leurs performances* qui met en avant la volonté forte dans le projet communal de favoriser la création de lits chauds :

- ➔ *Développer l'offre d'hébergements marchands pour lutter contre l'érosion des lits marchands :*
 - Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation touristique sont réservées principalement aux hôtels et résidences de tourisme ;*
 - Le système de conventionnement pour garantir l'exploitation et la destination est maintenu pour les hôtels et les résidences de tourisme ;*
 - L'hôtellerie reste un mode d'hébergement à favoriser en maintenant des zones spécifiques dans lesquelles sont uniquement autorisés les hébergements hôteliers et par des zones de plan masse.*

Le projet est également en phase avec l'objectif 5 *Poursuivre et intensifier la requalification de Méribel et du Mottaret*.

Le deuxième objet de cette modification à savoir, permettre la rénovation et la réhabilitation d'un bâtiment existant inscrit dans zone AU stricte, reste cohérent avec la quatrième orientation du PADD *Inscrire le développement de la commune dans une démarche soutenable*, orientation qui mentionne l'important de *poursuivre la rénovation et le renouvellement du bâti existant*. Cette évolution du PLU permet également de répondre à la première orientation du PADD *Faciliter l'installation des jeunes et des nouveaux arrivants dans la commune par une politique adaptée*.

Les évolutions du PLU engagées sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entrent dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs. Ces modifications apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour faciliter son application et ne remettent nullement en cause les orientations susvisées.

Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la Modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'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.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application de l'article L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme la procédure de Modification peut être engagée car les évolutions opérées conduisent à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme

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.

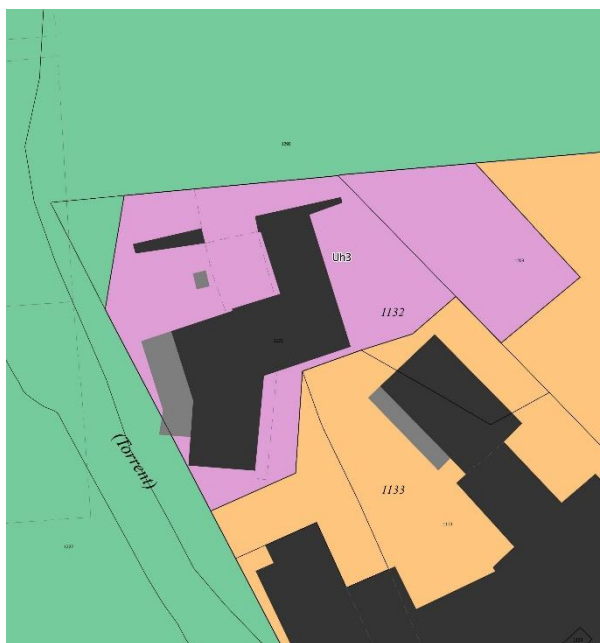
2. EXPOSÉS DES ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

1

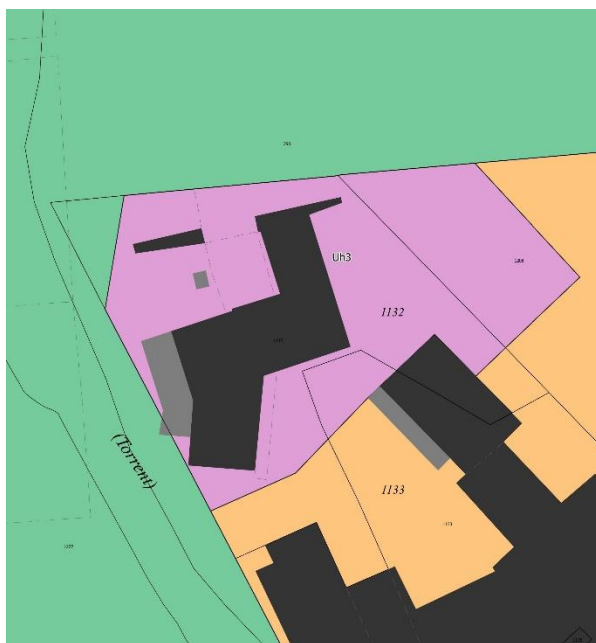
Modification du contour de la zone Uh3 sur le secteur de Mottaret

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU approuvée le 21 septembre 2022, la commune des Allues a souhaité adapter son cadre réglementaire afin de permettre la réalisation d'un projet d'hébergement hôtelier en lieu et place de l'ancienne gare de départ de la télécabine des Plattières (Mottaret), entre l'hôtel du Mont Vallon et la piste de l'Aigle. Pour permettre la reconversion du site et garantir durablement la vocation des lits, la municipalité a modifié le règlement graphique et inscrit dans une zone spécifique Uh3 l'emprise du projet du nouvel établissement hôtelier. Parallèlement, un règlement écrit spécifique à la zone Uh3 a été réalisé.

Dans le cadre de la modification n°2, la modification du zonage s'est claquée sur les limites cadastrale ce qui ne permet pas de raccrocher le nouveau bâtiment à l'ancien. Afin de permettre le projet, il convient de reprendre à la marge les contours de la zone Uh3 par rapport à la zone Ub sur une surface de 270 m².



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

PLU en vigueur				PLU modifié			
Zone du PLU	Superficie		%	Zone du PLU	Superficie		%
	(en hectares)				(en hectares)		
Ua	17,32	17,65	0,21%	Ua	17,32	17,65	0,21%
Uab	0,34			Uab	0,34		
Ub	60,57	107,85	1,26%	Ub	60,55	107,82	1,26%
Ub1	0,40			Ub1	0,40		
Ub2	0,87			Ub2	0,87		
Ub3	6,93			Ub3	6,93		
Ub4	29,46			Ub4	29,46		
Ub5	8,57			Ub5	8,57		
Ub6	1,04			Ub6	1,04		
Uc	48,14			0,56%	Uc		
Ug	0,06		0,00%	Ug	0,06		0,00%
Ue	3,87		0,05%	Ue	3,87		0,05%
Uh	0,07	2,01	0,02%	Uh	0,07	2,02	0,02%
Uh1	1,26			Uh1	1,26		
Uh2	0,43			Uh2	0,43		
Uh3	0,24			Uh3	0,26		
Upm	0,73		0,01%	Upm	0,73		0,01%
180,31			2,10%	180,31			2,10%

2 Permettre la rénovation et la réhabilitation d'un bâtiment existant inscrit en zone AU stricte

La commune des Allues souhaite réhabiliter et rénover une propriété communale présente sur les parcelles L n°2815 et L n°2816 et qui se situe à Méribel Station, le long de l'impasse Bebel et de la route Albert Gacon, à proximité de l'équipement public Parc Olympique (patinoire, piscine, salle de conférence, locaux de la police municipale, locaux de la gendarmerie, cabinet médical, ...)

L'objectif de la collectivité est de rénover ce bâtiment vieillissant et ainsi préserver son patrimoine immobilier, afin de réaliser des logements communaux qui seront affectés soit à du personnel communal, soit à des travailleurs saisonniers.



Ce chalet est à ce jour inscrit en zone AU stricte qui correspond à *un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation*. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone est frappée par une servitude au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise que dans ces périmètres *seules sont autorisées pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU :*

- Les constructions et installation autorisées dans la zone, limitées à 25 m² de surface de plancher ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Enfin, cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de *Programmation OAP n°10 Les Ravines « patinoire »* dont l'objectif est de développer le centre de la station sur la rive gauche du Doron pour conforter l'activité économique. L'OAP précise les éléments suivants :

Sa vocation est d'accueillir principalement de l'hébergement touristique marchand (hôtels, résidences de tourisme, hôtels-clubs...) sans exclure complètement la copropriété classique.

Sa desserte s'effectuera par une voie nouvelle raccordée à l'avenue Albert Gacon à l'amont du remblai des Ravines, avec une pente maximale de 10%. Le projet prendra en compte le rétablissement des accès aux constructions existantes le cas échéant.

La zone englobe le chalet « Détour », devenu propriété communale.

Les constructions seront des immeubles collectifs, conçus et réalisés conformément à l'esprit architectural de la station de Méribel. La volumétrie de chaque construction sera adaptée de façon à faciliter son insertion paysagère, tout en respectant une cohérence à l'échelle de chaque secteur.

La capacité d'accueil totale de la zone n'est pas définie à ce stade.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comporter plusieurs phases fonctionnelles sans compromettre la réalisation des phases suivantes.

A ce jour, le PLU n'a pas prévu de dispositions particulières et spécifiques pour permettre la rénovation et réhabilitation des bâtiments existants en zone AU.

Pour autant, la rénovation du Chalet Détour nécessite plusieurs travaux et notamment :

- La surélévation des toitures existantes d'1 mètre pour permettre une amélioration de l'isolation et une meilleure habitabilité du bâtiment ;
- La réorganisation de l'ensemble du bâtiment pour permettre une meilleure habitabilité, la création de plusieurs logements dans le même volume et la création d'un logement accessible PMR ;

En ce sens, une adaptation du règlement écrit de la zone AU est nécessaire pour permettre l'évolution mesurée des constructions existantes en zone AU. Ces dispositions s'appliqueront au Chalet Détour mais également aux deux constructions existantes présentes sur la zone AU dite « Les Raisses » au Villard, le long de la Route du Villard.

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AU

Caractère de la Zone AU

La zone AU correspond à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Certains secteurs peuvent faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites dans le document correspondant du PLU (pièce n° 3) :

- Secteur des Raisses (OAP n°1)
- Secteur de la Creusat – zone AU stricte (OAP n°2)
- Secteur de la Gittaz (OAP n°3)
- Secteur du Raffort (OAP n°5)
- Secteur des Ravines « patinoire » (OAP n°10)
- Secteur Sous Lezéretta (OAP n°11)
- Secteur de l'Ecovet (OAP n°12)

ARTICLE AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol sauf celles définies à l'article AU 2.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L151.41 5° du Code de l'Urbanisme les constructions et installations nouvelles sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sauf celles prévues à l'article AU2.

ARTICLE AU2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) annexé au PLU.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La rénovation, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes limitées à 25 m² de surface de plancher qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité, d'hygiène ou de sécurité ou pour des améliorations liées aux installations nécessaires aux personnes à mobilité réduite. Les extensions des constructions existantes par surélévation sont autorisées dans la limite d'1 mètre. Les annexes sont interdites. De plus, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation d'une toiture existante et en saillie des façades est autorisée dans la limite d'un dépassement de 40 centimètres.

Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs humides délimités au titre des articles R151.43 et réglementés au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone restent autorisées, à condition :

- qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent,
- que, si leurs effets ne peuvent être évités, qu'ils soient réduits ou compensés en application du Schéma directeur de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L151.41 5° du Code de l'Urbanisme seules sont autorisées pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU :

- les constructions et installations autorisées dans la zone limitées à 25m² de surface de plancher,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLES AU 3 à AU 16

Sans objet.

3. COMPATIBILITE AVEC LE CADRE REGLEMENTAIRE

3.1 Compatibilité des modifications avec la loi Montagne

Loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire des Allues. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

↪ **La préservation des espaces naturels et agricoles :**

Les évolutions du PLU n'affectent pas la préservation des espaces naturels et agricoles. L'adaptation du zonage de la zone UH3 et UB s'appuie uniquement sur des parcelles d'ores et déjà urbanisées. L'intégration au règlement écrit de règles permettant la gestion des constructions existantes en zone AU n'aura pas d'incidences sur la préservation des espaces naturels et agricoles.

↪ **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

Le projet ne se situe pas à proximité d'un plan d'eau.

↪ **Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ". Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation :**

Concernant la modification des contours de la zone Uh3, le projet est situé en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie de Mottaret. Il prévoit la construction de moins de 12 000m² de surface de plancher et il ne constitue pas une UTN locale ni une UTN structurante.

Concernant le deuxième objet de cette modification, le projet a pour objectif de permettre la rénovation et la réhabilitation de bâtiment existant en zone AU.

↪ **L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**

Concernant la modification des contours de la zone Uh3, le projet est situé en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie de Mottaret.

Concernant le deuxième objet de cette modification, elle a pour objectif d'intégrer de nouvelles règles permettant de faire évoluer les constructions existantes en zone AU et non de permettre la réalisation de nouvelles constructions.

3.2 Compatibilité avec le SCOT Tarentaise Vanoise

Le SCOT Tarentaise Vanoise demande à favoriser la réhabilitation de l'immobilier de loisirs. Il demande à orienter les stratégies sur :

- Une réduction très significative du rythme de croissance de la capacité d'hébergement touristique dans les grandes stations d'altitude ;
- Un développement très significatif des pôles touristiques de vallée, associée à la réalisation des liaisons câblées entre ces pôles et les stations, permettant de contenir les flux routiers entre ces deux derniers ;
- Une réhabilitation avec remise en marché des hébergements touristiques existants, déclassés ou vieillissants ;
- Un renforcement des hébergements durablement marchands.

Le SCOT Tarentaise Vanoise demande régule le développement de l'immobilier touristique par le mécanisme de la surface touristique pondérée (STP) en fixant une STP maximale par station. Une surface de 45 000 m² de surface touristique pondérée est déterminée pour la vallée de Méribel (environ 3200 lits).

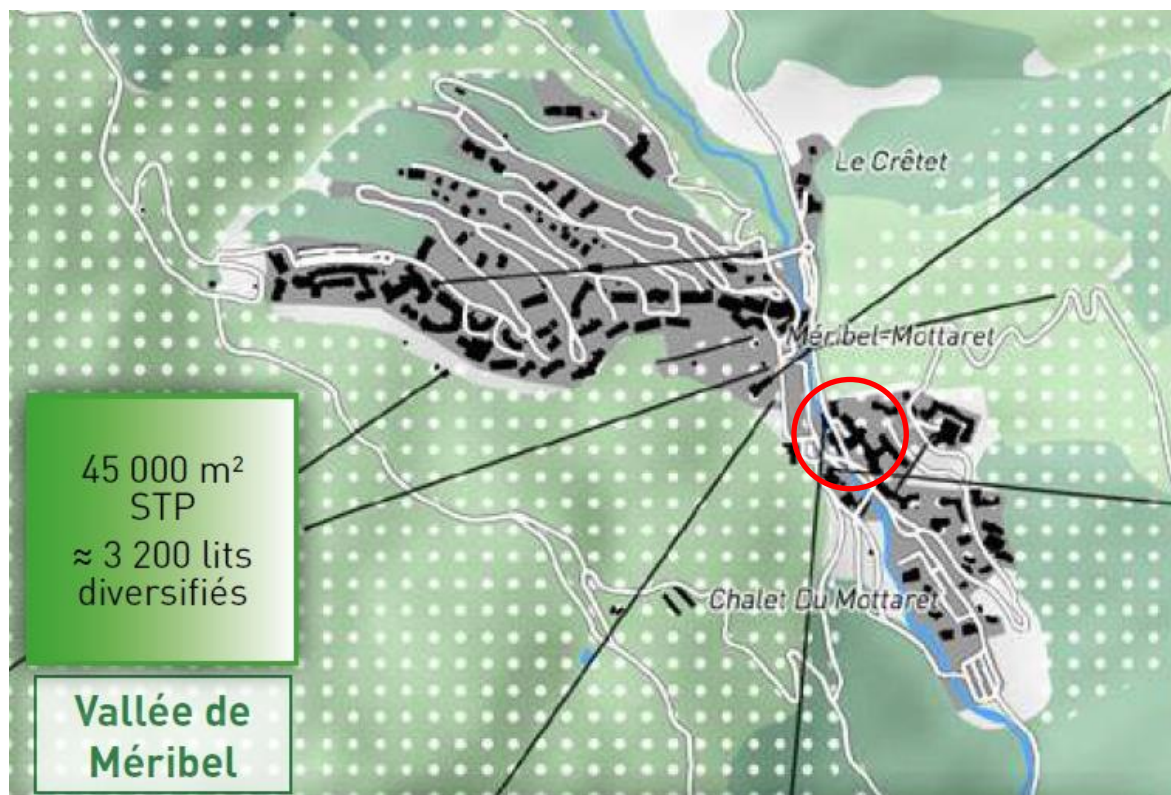
Un abattement de 75% est attribué aux hôtels lors du passage de la surface de plancher à la surface touristique pondérée.

Le projet hôtelier prévoit la création de 5037 m² de surface plancher de surface hôtelière dont 4930 m² de surface nouvellement créée et de 107 m² de surface créée par changement de destination. Le projet représente ainsi 1 259 m² de surface touristique pondérée (STP), correspondant à 2,8% de la STP maximale fixée sur la station de Méribel.

Destinations	Surfaces existantes avant travaux (A)	Surface créée (B)	Surface créée par changement de destination (C)	Surface supprimée (D)	Surface supprimée par changement de destination (E)	Surface totale
Habitation	0		1559 m ²			1559 m ²
Hébergement hôtelier	6274 m ²	4930 m ²	107 m ²	945 m ²	1559 m ²	8677 m ²
Bureaux						
Commerce	107 m ²				107 m ²	0 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	620 m ²			620 m ²		0 m ²
Surfaces totales	7001 m²	4930 m²	1666 m²	1565 m²	1666 m²	10366 m²

Les surfaces figurant comme créées par changement de destination correspondent à l'hôtel transformé en logement dans la zone Ub et à du commerce transformé en hôtel dans la zone Ub. Pour l'intégralité de la zone Uh3, il n'y a pas de changement de destination : la gare est démolie et reconstruite à l'identique. Le reste est totalement créé.

Sur le plan spatial, les prescriptions édictées par la carte "Équilibre, développement / protection" du SCOT Tarentaise-Vanoise identifie le site du projet parmi les espaces bâtis.



Le site du projet ne fait pas partie du réseau écologique identifié dans la carte "Trame verte et bleue" du SCOT Tarentaise-Vanoise.

