# Commune de Val d'Isère

( SAVOIE )

# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 7 juillet au 7 août 2025

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble : E25000083/38 du 16 avril 2025

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête : 2025.0078 du 2 juin 2025

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

# Table des matières

Commune de Val d'Isère.... 1
1. Généralités.... 3
1.1 Présentation de la commune.... 3
1.2 Cadre juridique.... 3
2 Nature et caractéristiques du projet.... 4
2.1 Objet de l'enquête.... 4
2.2 Composition du dossier.... 6
3 Organisation et déroulement de l'enquête.... 10
3.1 Opérations préalables :.... 10
3.2 Déroulement de l'enquête.... 11
3.3 Information du public, publicité, affichages.... 12
3.4 Accueil du public.... 13
3.5 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse.... 13
3.6 visites sur place.... 13
3.7 Clôture de l'enquête.... 14
4 Observations analyses et avis.... 14
4.1 Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier.... 14
4.2 Avis des PPA.... 16
4.2.1 : avis du SCOT Tarentaise Vanoise – 30 avril 2025.... 16
4.2.2 : avis du Conseil Départemental – 19 mars 2025.... 17
4.2.3 : avis de la Direction Départementale des Territoires - 26 mai 2025.... 17
4.2.4 : avis de l'INAO - 3 mars 2025.... 19
4.2.5 : avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie – 24 mars 2025.... 19
4.2.6 : avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – 18 février 2025.... 19
4.2.7 : avis de la Chambre d'Agriculture – 20 juin 2025.... 19
4.2.8 : avis de l'Autorité Environnementale – 16 mai 2025.... 20
4.2.9 : mémoire en réponse à la MRAE.... 23
4.2.10 : avis de la CDPENAF – 17 avril 2025.... 23
4.2.11 : avis de la CDNPS – 17 avril 2025.... 24
4.2.13 Les communes voisines:.... 24
4.3 Observations formulées par le public.... 25
La Daille.... 26
Secteur Le Portillo.... 30
Le Crêt.... 32
Le Rogoney.... 34
Front de neige.... 35
Les Richardes.... 35
La Balme - parcelle AH 19.... 37
Le Bosset.... 40
La Legettaz.... 40
Le CYGNASKI.... 42
Les CLARINES.... 43
Hôtel Le Saint Charles.... 44
Châlet Le Foehn.... 44
Le Cacholet.... 44
Le Coin.... 45
Banque de Savoie.... 48
Les Hauts de Val - OAP 7.... 48
ZA de l'Adroit.... 49
Le Laisinant.... 52
Le Fornet.... 52
Restaurants d'altitude.... 55
THEMATIQUES.... 56
5. Conclusion du rapport.... 63

# 1. Généralités

## 1.1 Présentation de la commune

Val d'Isère est une commune de haute montagne située en Savoie à la population permanente d'environ 1500 habitants en 2022. Elle appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Tarentaise Vanoise et est le support d'une vaste station de ski dont la capacité d'hébergement avoisine 35000 lits touristiques et dispose de 11 restaurants d'altitude.

La commune a prescrit un nouveau PLU en 2018 et son projet d'aménagement et de développement durable a été débattu pour la dernière fois en 2024, engageant un projet de révision fixant notamment un objectif de maintien de la population permanente à un seuil minimum de 1600 habitants à l'horizon 2035, de création d'environ 80 logements supplémentaires et d'une consommation d'espace estimée à 2,5 hectares maximum dont 0,35 hectares à destination de l'habitat permanent.
En outre, il est projeté la création de 20 STECAL[1] dont 10 correspondant à des restaurants d'altitude existants, et 46 emplacements réservés d'une surface globale d'environ 9 hectares, dont deux hectares environ pour l'aménagement d'un pôle de mobilité dans le secteur de la Daille en vue du réaménagement de places de stationnement et une opération de renaturation des berges de l'Isère.

## 1.2 Cadre juridique

la présente enquête publique environnementale est régie par un certain nombre de textes législatifs et réglementaires, notamment:

- **Code général des collectivités territoriales ;**
- **ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme**
- **Code de l'environnement**, articles L.123-1 et suivants ;
- **Code de l'urbanisme**, notamment articles L 123 36 et suivants
- **code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 relatifs à l'enquête publique**
- **Loi N° 2000-1208**, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains ;
- **Décret N°2001-260**, du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation ;
- **Loi N° 2003-590**, urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 ;
- **Loi N° 2010-788**, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi «ENE »;
- **Décret n°2011-2018**, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010 ;
- **Ordonnance N° 2016-1060** du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et le **Décret N° 2017-626** du 25/04/2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes;

1 STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

● le SCOT Schéma de Cohérence Territoriale, de Tarentaise Vanoise approuvé le 14 décembre 2017;
● la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2016 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune et les pièces s'y rapportant, annulée ensuite par le Tribunal Administratif de Grenoble le 6 novembre 2018;
● l'arrêté municipal en date du 17 décembre 2018 prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols, valant prescription du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val-d'Isère et définissant les modalités de la concertation;

● la décision en date du 16 avril 2025 de Monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble désignant Monsieur Gérard HOVELAQUE comme commissaire enquêteur

# 2 Nature et caractéristiques du projet

## 2.1 Objet de l'enquête

L'enquête porte sur le dossier mis à la disposition du public en vue de l'approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune.

Les objectifs recherchés dans la révision du PLU sont définis en deux axes dans le PADD[2]: promouvoir un village au service des avalins, viser un aménagement plus durable.

Ils sont déclinés en plusieurs orientations sur 7 objectifs définis :

Axe 1, Promouvoir un village au service des avalins :

Objectif I-1 Promouvoir une politique d'urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale :

► Orientation 1 : Soutenir la **vie locale**, en stabilisant au minimum la population permanente autour de 1600 habitants à l'horizon 2035 et en enclenchant une reprise de la croissance démographique.

► Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements et en **hébergement des actifs saisonniers** pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture.

► Orientation 3 : Accompagner **l'emploi** déjà très dynamique sur la station.

► Orientation 4 : Structurer et animer les **espaces publics du centre station**, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes.

Objectif I-2 Soutenir la fréquentation touristique, donc l'emploi et les services :

2 PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

► Orientation 5 : assurer une capacité d'**accueil touristique** autant qualitative que quantitative afin de conforter l'activité touristique.

Objectif I-3 Répondre localement aux besoins pour limiter les déplacements contraints :

► Orientation 6 : Tendre vers une **mobilité plus durable** à l'échelle de la station, pour des séjours touristiques sans voiture.

► Orientation 7 : Construire un projet à l'**échelle du piéton** pour limiter les déplacements motorisés, y compris pour les actifs.

► Orientation 8 : améliorer le **cadre de vie**, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques.

Pour ce qui est de l'axe 2, viser un aménagement plus durable:

Objectif II-1 Viser l'adaptation du territoire aux changements climatiques et aux aléas naturels :

► Orientation 1 : **S'adapter** aux variations des **phénomènes naturels** dans l'aménagement du territoire

► Orientation 2 : Pérenniser l'**activité agricole** en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard

► Orientation 3 : Agir sur le **développement urbain pour limiter son impact environnemental**.

Objectif II-2 Poursuivre la préservation du cadrage architectural et paysager avalin :

► Orientation 4 : Valoriser le **cadre paysager**, atout majeur d'un territoire d'exception, qu'il soit naturel ou bâti, et définir des limites claires d'urbanisation.

► Orientation 5 : Tendre vers une diminution de 50 % du rythme de **consommation d'ENAF**[3] par rapport à la période 2011 2021, soit 2,50 ha maximum entre 2021 et 2035.

► Orientation 6 : privilégier des formes urbaines et architecturales **économes en foncier,** mais adaptées aux différents contextes paysagers.

► Orientation 7 : Prendre en compte les différentes **partis architecturaux antérieurs** de la station pour faciliter le renouvellement urbain et la rénovation énergétique.

Objectif II-3 Renforcer la durabilité et la diversité touristique qui fait la renommée de la station :

► Orientation 8 : Améliorer l'**animation touristique** de la station, hiver comme été.

3 ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

► Orientation 9 : Accompagner la gestion du **domaine skiable** existant, pour conforter l'image sportive de la station et intégrer l'éventuelle organisation des jeux olympiques et paralympiques.

► Orientation 10 : renforcer le **tourisme estival** en s'appuyant sur les atouts de la commune.

► Orientation 11 : Reconnaître la valeur des **espaces naturels remarquables** et leurs fonctionnalités.

Objectif II-4 Gérer durablement la ressource en eau :

► Orientation 12 : concevoir un développement urbain et touristique compatible avec la **ressource en eau.**

## 2.2 Composition du dossier

rappel réglementaire :

*Article L123-8 (Code de l'Urbanisme)*

*Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*
*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.*

*Article R123-8 (Code de l'Environnement)*

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :*
*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*
*b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*
*c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*

*7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .*

Le dossier mis à disposition du public comprend les éléments suivants :

➜ Une chemise papier comportant les **avis des personnes publiques associées** et autres collectivités :

➤ 16 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
➤ 3 mars 2025 de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
➤ 24 mars 2025 de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie
➤ 18 février 2025 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Auvergne Rhône Alpes
➤ 19 mars 2025 de la directrice de l'aménagement du Conseil Départemental de la Savoie
➤ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de la Savoie formulé en séance plénière du 17 avril 2025.
➤ Cet avis est accompagné de trois fiches CDNPS simplifiées relatives aux demandes d'unités touristiques nouvelles pour des projets de construction ou restauration de restaurant d'altitude.
➤ 30 avril 2025 formulé par l'Assemblée de Pays Tarentaise Vanoise relatif au SCOT.
➤ 26 mai 2025 DDT.

Il s'agit des organismes et collectivités ayant exprimé une réponse formelle. La liste de tous les organismes consultés figure dans le présent rapport en paragraphe 3.1

➜ **délibérations de la commune:**

➤ 17 décembre 2018 : mise en révision générale du plan d'occupation des sols valant prescription du plan local d'urbanisme – définition des modalités de la concertation

➤ 2 mars 2020 :révision générale du plan d'occupation des sols valant prescriptions du plan local d'urbanisme – débat sur les orientations générales du PADD, projet d'aménagement et de développement durable

➤ 2 novembre 2020 : révision générale du plan d'occupation des sols valant prescriptions du plan local d'urbanisme – porter à connaissance pour la préparation du nouveau débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable

➤ 10 juin 2024 : révision générale du plan d'occupation des sols valant prescriptions du plan local d'urbanisme – débat sur les orientations générales du PADD, projet d'aménagement et de développement durable

➤ 3 février 2025 : révision générale du plan local d'urbanisme – bilan de la concertation préalable – arrêt du projet.

➜ Le **dossier de PLU arrêté en date de janvier 2025**, est contenu dans une chemise cartonnée de 13 cm d'épaisseur assorti d'une nomenclature des pièces en 5 rubriques.

Il comprend les éléments suivants :

➤ **Rubrique 1: rapport de présentation**.
Il comprend les éléments suivants :

tome 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement (document de 283 pages comprenant un sommaire détaillé) qui dégage trois thèmes : situation existante et perspective d'évolution, analyse de la consommation foncière et des capacités de densification, état initial du site et de l'environnement.

Tome 2 : justification des choix et indicateurs de suivi (document de 246 pages assorti d'un sommaire de deux pages) qui expose le choix retenu pour établir le PADD, les motifs de la délimitation des zones des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, l'articulation avec le schéma de cohérence territoriale, les indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Tome 3 : évaluation environnementale, (document de 108 pages assorti d'un sommaire de deux pages) traitant de la méthodologie, la synthèse des enjeux, l'articulation avec les autres plans et programmes, l'explication du choix retenu, l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, les incidences prévisibles sur l'environnement, l'analyse des incidences Natura 2000, le dispositif de suivi.

Tome 4 : résumé non technique de l'évaluation environnementale (document de 80 pages articulées sur le même sommaire que le tome 3)

***Ce dernier document ne me paraît pas répondre à l'objectif d'un résumé non technique : il entend résumer en 80 pages un document de 100 pages, il a donc un volume équivalent et il n'est pas moins technique que le document dont il est issu. Il ne répond pas à sa vocation qui est d'offrir au public une synthèse claire, accessible et compréhensible.***

➤ **Rubrique 2 : projet d'aménagement et de développement durable** (PADD)

Ce document central présente en 33 pages le projet pour Val-d'Isère en deux axes : axe 1 promouvoir un visage au service de ses habitants, axe 2 viser un aménagement plus durable. J'en ai développé le contenu en paragraphe 2.1 ci-dessus.

➤ **Rubrique 3 : règlement**
Il se compose d'un règlement écrit de 93 pages, et de 7 plans valant règlement graphique: un plan général, 4 plans zoom 1/5000 et 2 plans zoom au 1/2500.

➤ **Rubrique 4 : annexes**
Recueille dans une épaisse chemise de 5 cm d'épaisseur les éléments suivants :

4-1 Servitudes d'utilité publique : une liste en deux pages et un plan général de la commune particulièrement illisible au 1/16 000

4-2 Annexes sanitaires :

- Un schéma directeur d'alimentation en eau potable établi en 2024 comprenant un diagnostic phase 1 et 2 ainsi que quatre planches graphiques

- Une proposition de schéma directeur et zonage d'assainissement phase 3 établie en juillet 2024

- Un plan de réseau EP-EU aux 1/5300, un zonage d'assainissement eaux usées au 1/10 000

- Un arrêté municipal du 18 octobre 2024 portant réglementation de la collecte et du dépôt des ordures ménagères, autres déchets et déjections.

4.3 annexes informatives :

Cette rubrique regroupe en vrac différent documents :

- Plan de zonage des risques d'origine naturelle datée d'avril 2006
- Des documents graphiques concernant la révision numéro 2 du volet "risques montagne" du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles datés d'avril 2018
- Règlement portant sur le même sujet approuvé le 18 mars 2022 dans sa modification No 1
- Autre règlement daté de 2006 intitulé modification No 2 de janvier 2022
- Règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles volet inondations daté de décembre 2005
- Dossier de caractérisation des aléas en date de mars 2022
- Règlement local de publicité, version approuvée 20210719, non daté et non signé
- Photo aérienne au 1/25000 localisant les forêts publiques communales soumises au régime forestier.

***Ces documents auraient mérité d'être présentés et hiérarchisés. La situation des différents plans de prévention des risques est très confuse, et ne présente pas la situation du PLU par rapport à l'évolution de ces documents. En particulier, une révision du dernier PPR est en cours et n'est pas présentée.***

➤ **Rubrique 5 : orientations d'aménagement et de programmation**

ce document de 83 pages regroupe 12 orientations sectorielles et trois orientations thématiques.

# 3 Organisation et déroulement de l'enquête

Les parties prenantes de l’enquête sont :

- Maître d’Ouvrage et Autorité Organisatrice de l’enquête :
  Monsieur Patrick MARTIN Maire de Val d’Isère

Mon interlocuteur lors de l’enquête était M. Rémi LECHAPOIS, responsable du service urbanisme de la commune

- Maître d ’Oeuvre : cabinet d’urbanisme Espaces et Mutations, dont le siège social est à Chavanod Haute Savoie

- Siège de l’enquête Publique : Mairie de la commune de Val d’Isère

## 3.1 Opérations préalables :

**Concertation Préalable**

Les modalités de la concertation préalable ont été définies dans la délibération du 17 décembre 2018. Cette délibération rappelle les enjeux essentiels du futur PLU, les objectifs généraux poursuivis par la révision, décide la mise à disposition en mairie des documents d'information, une publication dans la lettre de Val-d'Isère, des annonces sur radio Val-d'Isère et sur le site Internet de la commune, la mise à disposition en mairie d'un registre permettant de recueillir les observations. Une réunion publique au moins est prévue.

Le bilan de la concertation préalable a été dressé dans la délibération du 3 février 2025. Celle-ci précise que la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants et les autres personnes concernées. Une réunion publique de présentation s'est tenue le 8 juillet 2021. Seule une personne a assisté à la séance.

Une nouvelle réunion publique sur les orientations du PADD a eu lieu le 18 mars 2024, réunissant 90 personnes. Aucune observation n'a été inscrite directement sur le registre. Six courriers postaux et électroniques ont été reçus. Les demandes et observations formulées ont reçu une réponse de la part de la commune.

***Je considère que les obligations en matière de concertation préalable ont été parfaitement remplies, et je constate qu'en dépit d'un certain intérêt, elles ont peu suscité d'observations du public.***

**Consultation PPA**

Les personnes publiques associées, et autres organismes, ont été consultés le 12 février 2025 par courrier postal avec accusé réception, comprenant l'envoi du dossier sous forme numérique (clé USB) :

APTV (l'Assemblée de Pays Tarentaise Vanoise, chargée du schéma de cohérence territoriale),
CCHT (communauté de communes haute Tarentaise),
CCHMV (Communauté de Communes Haute Maurienne Vanoise),
Conseil Régional,
CCI (chambre de commerce et d'industrie),
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Savoie,
Conseil Départemental,
Préfet contrôle de légalité,
INAO (Institut National de l'Origine et de la qualité),
DREAL Chambéry (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement),
MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale),
PNV (parc national de la Vanoise),
Chambre d'Agriculture,
CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière),
CNPF (Centre National de la Propriété Forestière),
ONF Lyon (Office National des Forêts),
ONF Chambéry,
DDT (Direction Départementale des Territoires) CDNPS, (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites),
DDT CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers),
DDT SPAT (Service Prospective et Aménagement du Territoire),
Et les communes voisines de Bonneval sur Arc, Val Cenis, Tignes et Bessans.

***Cette consultation a été effectuée dans les délais impartis avant le lancement de l'enquête publique, les réponses formelles obtenues en retour ont été jointes au dossier mis à la consultation du public.***

## 3.2 Déroulement de l’enquête

Suite à ma désignation par le président du tribunal administratif de Grenoble, une réunion a été organisée en mairie de Val-d'Isère le 21 mai 2025 avec le maire et le responsable du service urbanisme. Cette réunion a eu notamment pour but la présentation de la commune, des objectifs recherchés, du dossier, ainsi que définir les dates de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur.
J'ai profité de ce déplacement pour prendre connaissance du territoire communal et m'imprégner des lieux.
Le Maire de Val d’Isère a ensuite pris un arrêté No 2025.0078 du 2 juin 2025 (**PJ-1**) fixant les modalités d'organisation de l’enquête publique, qui s’est déroulée du 7 juillet au 7 août 2025.

Pendant toute la durée de l’enquête, le registre d’enquête et le dossier de présentation sont restés à la disposition du public aux heures d’ouverture de la mairie de Val d’Isère à savoir :
Les lundi, mardi, et mercredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18, le jeudi de 9 heurs à 12 heures et de 14 heures à 17 et le vendredi de 9 heures à 12 heures, sauf week-end et jours fériés.

J'ai contrôlé l'établissement du registre papier d'enquête publique ainsi que l'intégrité de toutes les pièces du dossier. J'ai signé et paraphé le registre papier, et j'ai également numéroté les pièces constitutives du dossier dont j'ai paraphé l'en-tête de chacun de ses éléments.

4 permanences du commissaire-enquêteur ont été décidées :

le lundi 7 juillet 2025 de 10h à 12h et de 14h à 16h.
le mardi 22 juillet 2025 de 10h à 12h et de 14h à 16h
le jeudi 31 juillet 2025 de 10h à 12h et de 14h à 16h
le jeudi 7 août 2025 de 14h à 18h.

Les procédures de dématérialisation prévues par l'ordonnance du 3 août 2016 ont été mises en place :

- La commune mis en place un registre dématérialisé, confié à la société Preambule à l'adresse https:// registre-dematerialise.fr/6329

- Mise en place d'un lien vers ce registre sur le site internet de la commune https://www.valdisere.fr.

Je souligne la qualité du site Internet, lequel fait apparaître d'une manière très claire précise et complète toutes les observations relatives aux procédures des documents d'urbanisme. Les documents relatifs à l'enquête publique y ont été particulièrement accessibles facilement.

- Mise à disposition d'une adresse mail: https://registre-dematerialise.fr/6329. Il s'agit de l'adresse du registre dématérialisé géré par la société Préambules.

- Un poste informatique a été accessible en mairie afin de permettre la consultation du dossier d'enquête sous forme dématérialisée. Ce poste a été utilisé fréquemment par le public.

- Je me suis préoccupé également que tout soit mis en place pour permettre l'accès d'éventuelles personnes à mobilité réduite.

## 3.3 Information du public, publicité, affichages

Les avis d'enquête ont été publiés dans l'Essor Savoyard du 19 juin et le quotidien le Dauphiné Libéré du 20 juin, et rappelés dans Le Dauphiné Libéré du 8 juillet et l'Essor Savoyard le 10 juillet. (**PJ-2**). Les délais légaux de 15 jours avant et dans les 8 jours après ouverture de l'enquête ont été respectés.

L'avis d'enquête figurait  également sur le site Web de la commune.

L'information a été complétée au moyen d'une application Smartphone "vivre à Val-d'Isère", et portée sur le site internet et sur les ondes de "radio Val-d'Isère".

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique prévoit l'affichage en mairie et sur les panneaux d'affichage habituel de la commune (affiche **PJ-3**).

Lors de chacun de mes déplacements en mairie de Val'd'Isère j'ai pu constater la présence de l'affichage à l'entrée du bâtiment. Je n'ai pas vérifié personnellement la réalité de l'affichage sur tous les autres sites prévus.

La commune a produit les certificats d'affichage, établis par la police municipale (**PJ-4**) :

## 3.4 Accueil du public

Au cours des 4 permanences, j'ai reçu 42 visites. Les permanences se tenaient dans la salle de réunion du service urbanisme située à la mairie. Un accueil était prévu pour d'éventuelles personnes à mobilité réduite.
La salle était spacieuse, et de nombreuses tables permettaient d'étaler les différents plans devant être consultés lors des entretiens.

Le personnel de la mairie, et en particulier le responsable du service urbanisme et les autres agents m'ont apporté une aide tout à fait efficace, que j'ai grandement appréciée.

## 3.5 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'article R 123–18 du Code de l'Environnement, une rencontre a été organisée dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, avec le maître d'ouvrage le mardi 12 août 2025, afin de lui communiquer et commenter les observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse ***(cf Annexe PA-1 )***, comprenant également quelques questionnements personnels relatifs au contenu du dossier.

Les personnes présentes à la réunion étaient M. Patrick MARTIN, maire de la commune, et Rémi LE CHAPOIS responsable du service urbanisme.

J'ai pu commenter mes observations, et la commune m'a fait parvenir par e-mail le 26 août un mémoire en réponse, sous forme de compléments portés sur le procès-verbal. Ce document, n'est ni daté ni signé. ***(cf Annexe PA-2)***.

Les réponses apportées à mes questionnements sont en général satisfaisantes, et conduiront à des modifications de détail du projet de PLU avant son approbation. J'expose dans un document séparé mon avis personnel et circonstancié concernant la procédure, le dossier, les observations du public et les réponses apportées.

## 3.6 visites sur place

Outre la visite de la commune effectuée pendant 2 heures à l'issue de la réunion préparatoire, j'ai profité de ma présence à chacune des permanences pour parcourir les lieux d'intérêt et apprécier in situ les commentaires apportés par le public.

En particulier j'ai consacré 3 heures de visite sur place le 12 août 2025, et 2 heures le 22 juillet.

J'ai effectué ces visites seul, n'ayant pas ressenti le besoin de me faire accompagner par un représentant de la commune.

## 3.7 Clôture de l'enquête

Le jeudi 7 août à 18h, terme officiel de l'enquête, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et de l'arrêté du Maire de Val d'Isère, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête, et ce dernier ainsi que toutes les pièces de dossier ont été mises à ma disposition.

# 4 Observations analyses et avis

## 4.1 Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier

[ Dans cette section, j'écrirai en italique les réponses apportées par les différents intervenants, et en italique gras les commentaires et observations du commissaire enquêteur.]

***Le dossier est très complet et a été établi d'une manière exemplaire, qualité qu'un certain nombre de services consultés ont relevé, en particulier la DDT et l'Assemblée de Pays Tarentaise Vanoise chargée du SCOT.***
***La partie 1 du rapport de présentation comporte d'ailleurs une présentation très exhaustive et très pédagogique des différentes étapes du projet.***
***Le résumé non technique de l'étude d'impact souffre clairement d'un manque de synthèse: il ne joue pas son rôle de document clair, concis et immédiatement appropriable par les profanes.***
***La partie réglementaire comprend 7 plans graphiques. Il est dommage qu'en dépit de leur grande qualité et leur caractère exhaustif ils ne soit pas aisément lisibles par un public non initié. La superposition de couleurs et de trames en rendent le décryptage complexe.***
***Mais surtout, ces plans n'ont pas été conçus pour effectuer un repérage aisé : il manque sur le fond de plan (pas vraiment à jour) des éléments essentiels, par exemple les nombreux ronds-points sur la route départementale, ainsi que le tracé des remontées mécaniques qui auraient permis un repérage plus facile.***

***L'ergonomie des plans numériques mis à disposition sous forme informatique ne m'est pas apparue optimales non plus, du fait de la lourdeur du fichier ainsi que le mode de déplacement à la souris.***
***Je recommanderais de compléter les plans en ajoutant des éléments de repères essentiels et évidents.***

***Sans rentrer dans les détails, je considère que le règlement dans sa rédaction est beaucoup trop complexe. À force de vouloir prévoir tous les cas de figure, on arrive à des contradictions et des difficultés d'interprétation. Ce sujet a d'ailleurs été relevé par un certain nombre d'intervenants lors de l'enquête publique, en particulier des architectes qui sont amenés à établir les dossiers de demande de permis de construire.***

**Question des campings et caravanings :**

Le PADD affiche la volonté de soutenir la fréquentation touristique, et de renforcer les capacités d'accueil. En axe 1 il affirme la volonté d'assurer des capacités d'accueil touristique en qualité et en quantité.

Cependant, les différents dossiers du rapport de présentation sont muets sur l'offre de camping et caravaning, alors qu'il existe dans le secteur des Richardes une importante zone accueillant des tentes et des caravanes.

J'ai interrogé la commune, maître d'ouvrage du PLU, sur ce sujet, par e-mail :

*"J'aimerai avoir quelques compléments concernant la situation du Camping des Richardes dont le classement semble dater de septembre 2018 (75 emplacements + 75 camping cars, sur un terrain de 10.000 m². Situé en Af (à confirmer car manque la légende sur le plan et les couleurs des zonages sont indiscernables), il n'y a pas d'interdiction formelle comme en U pour ce genre d'établissement. Cependant les règles A excluent tout ce qui n'est pas à vocation d'activité agricole. Quelle compatibilité avec l'agriculture, est-ce exploité ? Aurait mérité un sous-zonage ad hoc si la commune entend le pérenniser. La DDT et la Chambre d'Agriculture ne mentionnent pas ce sujet. Le rapport de présentation et le PADD semblent muets sur cette offre touristique d'hébergement.*

*Les activités agricole et camping sont concomitantes et contradictoires, et je ne vois donc pas la compatibilité avec un zonage A.*

*Un zonage N camping serait plus adapté, mais cela vous oblige à revoir vos ratios de surfaces agricoles. "*

La commune m'a donné la réponse suivante:

*"Pour faire suite à la question du camping, ce dernier ne fait l'objet d'aucun zonage spécifique car le PLU en vigueur n'en disposait pas non plus… Il est donc zoné Af car les terrains alentours sont exploités. Nous pourrions prévoir un zonage ad hoc assez facilement sur la parcelle en question car la zone où se situe les bâtiments (accueil et sanitaires) est, elle, déjà en zone U.*

*Il suffirait de prévoir un zonage Nc (pour « camping ») sur le reste et qui autoriserait les tentes et camping-cars.*

*Je ne pense pas que cela soit un problème car le camping est existant depuis un certain temps maintenant. Nous ne retirons donc pas à proprement parler de surface agricole.*

*Sur le même principe le projet de PLU a augmenté les surfaces identifiées comme agricoles de près de 2400 ha du fait du passage de tout le domaine skiable, zoné Ns auparavant, en Aa. Ces zones initialement en Ns étaient déjà pâturées par les exploitants agricoles…"*

***Cette réponse devrait être intégrée dans le PLU avant son approbation en prévoyant un zonage N spécifique.***

## 4.2 Avis des PPA

(Synthèse en pièce annexe **PA-3)**

### 4.2.1 : avis du SCOT Tarentaise Vanoise – 30 avril 2025

L'Assemblée territoriale souligne la grande qualité du projet de PLU et sa parfaite conformité avec le SCOT Tarentaise Vanoise. Quelques observations ont été émises :

**Scot 1:** dans les zones A et N ainsi que dans les zones protégées de toute construction, il est utile de préciser que sont également autorisés les travaux et ouvrage destinés à la prévention ou protection contre les risques naturels.

**Scot 2:** concernant les logements en zone agricole, il est proposé de clarifier les possibilités en matière de logement en différenciant la zone A destination logement de la zone AB destination agricole en précisant les règles applicables aux extensions.

**Scot 3:** il est proposé de privilégier une zone agricole stratégique Af dans le secteur du Joseray en rive gauche du ruisseau de la Calabourdane.

**Scot 4:** les réflexions menées par la commune pour favoriser les énergies renouvelables pourraient être annexées au PLU.

**Scot 5:** Le PLU prévoit des plateformes pour le recyclage temporaire de matériaux (secteur Nm)

**Commentaire du commissaire enquêteur : ceci s'applique au matériaux recyclables, qu'est-il prévu en matière de déchets ultimes, par exemple les matériaux du BTP qui pourraient faire l'objet d'installation ISDI ?**

**Scot 6:** L'inscription d'un périmètre OAP dans le secteur des Richardes ne fait référence à aucune OAP

**Scot 7:** vérifier que les périmètres des zones Ut intègrent bien tous les établissements hôteliers concernés.

## 4.2.2 : avis du Conseil Départemental – 19 mars 2025

**Avis favorable** sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

**Dept 1 :** Demande que le règlement de chaque zone interdise le rejet des eaux pluviales sur la route départementale ou dans son réseau d'assainissement propre.

***Je trouve cette prescription excessive, notamment en milieu urbain où l'usage des canalisations d'eau pluviale peut se trouver mutualisé entre les différentes collectivités. De plus, elle peut se trouver exorbitante pour certains propriétaires.***

**Dept 2 :** L'aménagement du parking de La Daille devrait faire l'objet d'une concertation avec le Département ainsi qu'une permission de voirie.

**Dept 3 :** Il est nécessaire de rajouter dans le règlement de toutes les zones du PLU qu'un recul par rapport au domaine public départemental peut-être demandé pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

**Dept 4 :** Il est opportun de réserver des zones de stockage de déblais inertes sous forme d'ISDI.

## 4.2.3 : avis de la Direction Départementale des Territoires - 26 mai 2025

Ce service préfectoral salue le caractère exemplaire de la trajectoire prise par le PLU en matière de consommation d'espace ainsi que la clarté rédactionnelle de ce document.

Cet avis contient 3 réserves importantes et 16 remarques dont la prise en compte participera à la qualité du dossier au moment de son approbation :

Les réserves :

**Pref 1:** Réserve concernant la capacité de l'actuel système de **traitement des eaux usées**, situation de non-conformité qui devrait donner lieu à des restrictions de l'urbanisation. Le préfet demande un échange avec ses services pour définir des solutions adéquates.
Il est nécessaire que le PLU expose de manière plus explicite des éléments actualisés quant à la connaissance des capacités de traitement de la station d'épuration d'eaux usées actuelles et des éléments de calendrier pour la mise en service de celle qui est prévue.

**Pref 2:** La deuxième réserve porte sur les **capacités de traitement de la production d'eau potable** qui apparaît sous dimensionnée en période de pointe. Le schéma directeur de d'alimentation en eau potable de 2024 doit mentionner le scénario définitif retenu, qui devra apparaître au PLU accompagné de dispositions adaptées si les filières de traitement ne peuvent être mises à niveau à court terme. Le bilan besoin/ressource actuel doit être mis à jour, il est également attendu un bilan besoin/ressource en situation future ainsi qu'un engagement de la collectivité et un calendrier

prévisionnel permettant de garantir la cohérence entre le projet urbanistique et la capacité du réseau à fournir suffisamment d'eau pour répondre à l'augmentation des besoins.

**Pref 3:** La troisième réserve concerne la prise en compte du **risque d'érosion des cours d'eau**, elle demande l'introduction dans le règlement d'une bande de recul inconstructible de 10 m le long des cours d'eau en dehors des périmètres de prescription des PPR.

Les autres observations :

**Pref 4:** En complément des orientations sur la protection des activités agricoles qui apparaissent dans les OAP, il pourrait être imaginé des dispositions portant sur les bons usages, dans une OAP thématique applicable à l'échelle du PLU, garantissant une bonne cohabitation des activités touristiques avec les activités agricoles ou pastorales.

**Pref 5:** En zones A et N l'autorisation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilées doit être supprimée. Pour les rendre possible il faut création de STECAL.

**Pref 6:** Améliorer les possibilités de logement de berger, en autorisant l'extension à 20 m² en AA et en précisant ce qu'il est prévu en NA.

**Pref 7:** Préciser les dispositions pour les eaux pluviales dans le règlement.

**Pref 8:** Interdire l'hébergement hôtelier en zone Nri (restaurant la peau de vache), exposée à un fort risque avalancheux

**Pref 9:** Pour l'OAP du Coin, encadrer plus précisément le caractère marchand des lits.

**Pref 10:** Pour l'OAP du Coin également il convient de prévoir une part de logements aidés, il faut fixer un objectif chiffré en cohérence avec les objectifs d'accueil de nouveaux logements.

**Pref 11:** Il est nécessaire de mentionner dans le rapport de présentation que le schéma directeur d'alimentation en eau potable de 2024 figure dans les annexes du PLU.

**Pref 12:** Le PLU doit préciser des éléments de connaissance des risques: la situation réglementaire des plans de prévention des risques naturels

***Comme je l'ai exposé plus haut, il m'apparaît nécessaire de faire un relevé exhaustif et hiérarchisé des différents plans de prévention des risques, en exposant la situation juridique actuelle et la mise en révision du dernier plan.***

**Pref 13:** Préciser que le Plan de Prévention des Risques Inondation de 2006 concerne uniquement les lits mineurs de l'Isère et de la Calabourdane.

**Pref 14:** Concernant les motoneiges, le rapport de présentation doit préciser que l'emprise sur laquelle se déploie l'activité est bien sur un terrain d'une surface inférieure à 4 ha et bénéficie d'un permis d'aménager.

**Pref 15:** Zone Np au sud du Chatelard, préciser que le parking souterrain fera l'objet de conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risque.

**Pref 16:** Zone Uep du pôle de mobilité de la Daille, metttre en cohérence le tracé de la zone avec la limite de la zone d'aléa fort.

**Pref 17:** Zone Uc de l'impasse du Mont Roup est devenue inconstructible pour des raisons d'évolution de la doctrine risque. Les permis accordés pour un parking et un chalet n'ont pas encore été mis en œuvre, leur réalisation n'est pas souhaitable.

**Pref 18:** Les secteurs humides inventoriés spécifiquement 2016 en zone N méritent d'être classés en zone humide au PLU afin de bénéficier d'un niveau de protection fort.

**Pref 19:** Sur le secteur des sources, la trame du domaine skiable devrait tenir compte de la zone humide des sources.

### 4.2.4 : avis de l'INAO - 3 mars 2025

L'INAO demande de compléter la liste des SIQO, Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine.
Par ailleurs il demande que la délimitation des STECAL liés aux restaurants d'altitude soit réalisée au plus proche du bâti.
De plus, le règlement écrit prend en compte la présence des sièges d'exploitation mais empêche l'installation de nouveaux agriculteurs. Ces dispositions doivent être revues afin de permettre des installations dans les secteurs appropriés.

### 4.2.5 : avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie – 24 mars 2025

Pas d'observation particulière.

### 4.2.6 : avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – 18 février 2025

Pas d'observation particulière.

### 4.2.7 : avis de la Chambre d'Agriculture – 20 juin 2025

Donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de demandes explicites, assorti d'un certain nombre d'observations.

Les réserves :

**Agri 1 :** Reclasser la zone AF en A, où les possibilités de construction sont déjà encadrées.

**Agri 2 :** Reclasser la zone AA en A car les contraintes sont trop restrictives pour prendre en compte toutes les dimensions du pastoralisme.

**Agri 3 :** Quatre parkings semi-enterrés sont prévus en emplacement réservé en zone A, et 9 en STECAL Np. La remise en état agricole de leur couverture devra permettre la continuité de la fauche mécanisée des cultures. Le transport et le stockage des déblais devront faire l'objet d'une concertation avec la Chambre d'Agriculture pour éviter un impact agricole supplémentaire.

**Agri 4 :** STECAL Nr4 ruines de Tovières, avis défavorable car le projet de restaurant d'altitude est situé dans un secteur déjà contraint par les conflits d'usage, et qu'il bénéficie déjà du restaurant La Folie Douce.

**Agri 5 :** STECAL Nr5 restaurant du Plan, avis défavorable car c'est aussi un secteur agricole et qu'il y a déjà le refuge de Solaise dans le secteur.

**Agri 6 :** En zone A et N il faut retirer du règlement écrit l'autorisation « *des équipements d'intérêt collectif et service public tel que les locaux et bureau accueillant du public [...] lorsqu'il s'agit de construction pour le fonctionnement du domaine skiable* ».

**Agri 7 :** Le secteur Ab2 de la ferme de l'Adroit qui autorise la création de table d'hôtes et de chambres d'hôtel sous réserve de rester accessoires à l'activité agricole doit être encadré par un STECAL (obligation du Code de l'Urbanisme).

Les autres observations :

**Agri 8 :** Reclasser les secteurs N « ski » en A avec un indice domaine skiable.

**Agri 9 :** De même pour les alpages classés en N et déclarés à la PAC qui devraient être classés en A.

**Agri 10 :** 3 hectares de la zone U sont reclassés en A et N. Certains auraient pu rester en U ou N.

**Agri 11 :** Le secteur Nm route de l'Iseran pourrait être étendu.

**Agri 12 :** Le changement de destination d'un bâtiment pour devenir un restaurant devra recevoir l'avis favorable conforme de la CDPENAF.

**Agri 13 :** Le STECAL Ni du Plateau de Tovières doit être reconnu agricole par un zonage A.

**Agri 14 :** Le règlement doit préciser que les extensions limitées de chalet d'alpage ne sont autorisées que pour ceux dont la destination et l'usage sont encore agricoles.

## 4.2.8 : avis de l'Autorité Environnementale – 16 mai 2025

Le PLU est soumis à la procédure d'autorisation environnementale. la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a donc été saisie et a rendu un avis délibéré le 16 mai 2025. La commune a produit un mémoire en réponse qui a été joint au dossier mis à l'enquête publique. Je synthétise ci-dessous les remarques formulées par l'Autorité Environnementale et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

**AE 1 :** Dans le rapport présentation, recommande d'améliorer la qualité des synthèses intermédiaires de plusieurs thématiques environnementales (ressources en eau, risques naturels). les mettre également en perspective de l'organisation des épreuves sportives à venir.

**AE 2 :** L'articulation du projet de PLU avec le SCOT est partiel, s'appuyant uniquement sur l'analyse des orientations du document d'orientation et objectif. Par exemple il n'y a pas d'analyse

des espaces supports du patrimoine paysager de la Tarentaise ni de la préservation des espaces agricoles.

**AE 3 :** Le PLU ne précise pas comment la collectivité s'approprie des actions du plan régional santé environnement 2024-2028, notamment les axes 2 réduire les expositions et 3 mobiliser les territoires.

*Réponse du maître d'ouvrage (AE1 à AE3) : des compléments seront apportés d'état initial de l'environnement du rapport de présentation pour améliorer la qualité des synthèses intermédiaires.*

**AE 4 :** Les incidences de l'augmentation de la fréquentation rendue possible sur les sites touristiques (STECAL, stationnements) ne sont pas analysés.

**AE 5 :** Recommande de mettre en cohérence les chiffres d'évaluation de la consommation d'espace agricole et naturel en fonction de leur localisation ou de leur nature.

**AE 6 :** Recommande de préciser la potentielle artificialisation de surface à usage de places de stationnement, en décrivant précisément le besoin, et prendre les mesures nécessaires pour éviter réduire compenser.

*Réponse du maître d'ouvrage (AE4 à AE6): le maître d'ouvrage apporte des précisions relatives à la question posée.*

***Il conviendra que ces précisions soient consignées dans le rapport de présentation avant approbation du projet. Il n'y a pas de réponse explicite à la question AE4.***

**AE 7 :** Compléter la synthèse cartographique de la trame verte et bleue par la l'identification des points de conflit potentiel entre l'activité urbaine et touristique.

**AE 8 :** Rappeler les objectifs de conservation relatifs aux sites Natura 2000 et inscrit dans les documents d'objectifs du SCOT.

**AE 9 :** Produire les cartographies des habitats et des espèces identifiés au sein des secteurs de projet pour apporter dès le stade du PLU des éléments d'évaluation des impacts des projets et y associer les mesures d'évitement et réduction, avant même le stade opérationnel.

*Réponse du maître d'ouvrage (AE7 à AE9) : des compléments seront apportés au rapport de présentation.*

**AE 10 :** Préciser les caractéristiques de l'opération de renaturation de la plaine de La Daille OAP6.

*Réponse du maître d'ouvrage: la réflexion est encore en cours, sachant que l'objectif est bien de désartificialiser et de retrouver une zone de déambulation.*

**AE 11 :** Analyser les incidences de l'exportation potentielle des déblais générés par les chantiers prévus par le PLU.

*Réponse du maître d'ouvrage: des secteurs spécifiques pour la gestion des matériaux ont été mis en place. Le stockage des terres sur le domaine skiable n'est pas une finalité, il n'est autorisé que pour des besoins ponctuels liés à l'aménagement des pistes.*

***Cette réponse ne m'apparaît pas satisfaisante car aucune analyse ne semble avoir été faite à ce sujet. Par ailleurs, il me semble indispensable que le PLU intègre des zones pour la mise en dépôt des déchets ultimes du bâtiment et des travaux publics, sous forme d'ISDI[4].***

**AE 12 :** Intégrer au rapport de présentation les enjeux et difficultés soulevés par le schéma directeur eau potable 2024, ainsi que ceux relatif au traitement des eaux usées.

**AE 13 :** Approfondir l'analyse des besoins en eau potable pour la production de neige. Les confronter à la capacité de traitement limitée, à la disponibilité de la ressource, en intégrant l'impact du changement climatique et l'accueil des Jeux Olympiques 2030.

**AE 14 :** Préciser l'échéancier de travaux de mise en séparatif des réseaux d'assainissement, ainsi que le dimensionnement prévisionnel envisagé pour le nouvel ouvrage épurateur.

*Réponse du maître d'ouvrage (AE12 à AE14) : des compléments seront apportés au rapport de présentation, avec des références au Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable. Il est joint un document de trois pages qui présente un zoom sur les enjeux liés au traitement des eaux usées et et un document de quatre pages qui présente un zoom sur les enjeux liés à l'eau potable, ainsi que les compléments qui seront apportés au rapport de présentation.*

**AE 15 :** Dans l'attente du PPRNP[5] réviser, reconsidérer les secteurs de projet dans lesquels des aléas naturels ont été identifiés et comportent d'autres enjeux environnementaux importants.

*Réponse du maître d'ouvrage : une trame spécifique a été mise en place sur les secteurs concernés garantissant leur non constructibilité, dans l'attente de l'approbation du futur PPRN qui doit permettre la constructibilité sous conditions.*

**AE 16 :** Compléter l'état initial de l'environnement en mentionnant les zones susceptibles d'être affectées par la présence d'amiante environnemental, et pour la bonne information du public prescrire les mesures adéquates des évitements et de réduction.

*Réponse du maître d'ouvrage : des compléments seront apportés au rapport de présentation.*

**AE 17 :** Préciser le dimensionnement de chaque nouveau projet de stationnement, et justifier le besoin au regard notamment de l'accueil potentiel des Jeux Olympiques 2030.

**AE 18 :** Envisager éventuellement le recours à des aménagements temporaires et réversibles au regard de l'accueil de compétitions sportives.

**AE 19 :** Intégrer à la réflexion sur les mobilités les potentialités offertes par le renforcement de l'offre et de l'usage ferroviaire et bus dans la vallée de Tarentaise, pour répondre à la programmation de compétitions sportive et dans la perspective des Jeux Olympiques 2030.

*Réponse du maître d'ouvrage (AE17 à AE19) : l'objectif est de remplacer des places aériennes en zone à risque par des places souterraines sécurisées avec objectif de suppression des places aériennes en question.*

4 ISDI installation spécifique pour les déchets inertes
5 PPRNP : plan de prévention des risques naturels prévisibles.

***je constate qu'il n'y a pas de réponse aux observations 18 et 19. Ceci mérite d'être considéré et intégré au rapport de présentation.***

**AE 20 :** Recommande d'établir le bilan carbone du projet de PLU, définir les mesures de réduction et compensation des émissions de gaz à effet de serre en vue d'inscrire les communes dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050.

*Réponse du maître d'ouvrage : le projet de PLU n'augmente pas de manière significative le nombre de logements permanents ou touristiques, il vise la sobriété énergétique limitant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre induites. Il s'est doté des outils réglementaires visant à favoriser les transports en commun et les modes actifs depuis l'entrée de la station à la Daille.*

***La commune rappelle ainsi que son projet est vertueux mais ne répond pas à la demande d'établir le bilan carbone du projet de PLU. Un tel bilan carbone devrait prendre en compte les mouvements de touristes se rendant depuis le territoire extérieur jusqu'à l'entrée de la Daille.***

**AE 21 :** Recommande de justifier ou reconsidérer le maintien des UTN locales de Tovière et du Plan, et le besoin de réaliser de nouveaux stationnement souterrains au regard des enjeux environnementaux identifiés.

*Réponse du maître d'ouvrage : Ces UTN figuraient déjà dans le document d'urbanisme existant et les autorisations ont déjà été délivrées. Ceci ne peut pas être remis en question.*

***Elle ne répond pas sur la question d'exposer les alternatives examinées et de justifier des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.***

**AE 22 :** Recommande d'approfondir et de rendre public le dispositif de suivi (flux des déplacements, ressources en eau potable) pour qu'un objectif de réduction à l'échelle de la commune puisse être connu de l'ensemble des publics permanents et occasionnels.

*Réponse du maître d'ouvrage : le dispositif de suivi du PLU sera complété d'indicateurs environnementaux pertinents décrits dans le rapport de présentation, après enquête publique.*

## 4.2.9 : mémoire en réponse à la MRAE

voir paragraphe précédent.

## 4.2.10 : avis de la CDPENAF – 17 avril 2025

La Commission constate que le potentiel de consommation représente une diminution de 45 % au regard des 4 ha consommés entre 2011 et 2021. Avec une telle diminution, le PLU s'inscrit de manière exemplaire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF portée par la loi Climat et Résilience.

Cette commission, favorable au projet émet les réserves suivantes:

**ENAF 1:** Le STECAL 4, Ruines de Tovière, avis défavorable considérant les impacts que le projet aura sur l'activité agricole;

***Commentaire du CE:***
***Dans ses attendus, la Commission rappelle son avis défavorable du 31 janvier 2022 et constate qu'un permis de construire a néanmoins été délivré le 13 avril 2023. Considérant l'évolution du projet, le rapport considère que les emprises seront admissibles pour la destination restaurant d'altitude. Dans ce contexte, je ne m'explique pas la teneur défavorable de l'avis en conclusion. Néanmoins, si le permis de construire est toujours valide il convient de le prendre en compte car il est créateur de droit.***

**ENAF 2:** le STECAL 5, Le Plan, émet également un avis défavorable considérant les impacts sur l'activité agricole;

**ENAF 3:** le STECAL du secteur NI, Plateau de Tovière, avis défavorable également;

**ENAF 4:** Concernant le STECAL dans le secteur Nri il convient de supprimer la destination "hébergement hôtelier".

Commentaire du CE:

## 4.2.11 : avis de la CDNPS – 17 avril 2025

La Commission se prononce sur le projet de révision générale du PLU intégrant 5 UTN locales relatives à la réalisation de restaurants d'altitudes. 2 avis défavorables ont été émis :

**NPS 1:** UTN locale de La Folie Douce

**NPS 2** (confirmant un avis défavorable du 2 janvier 2022): UTN locale concernant le restaurant d'altitude au Plan, considérant la consommation d'espace induite par le projet, son impact potentiel sur des espaces protégés, et mettant en cause l'opportunité de créer un équipement de restauration d'altitude supplémentaire au regard de la localisation du projet par rapport à l'offre existante sur le secteur de Solaise et plus globalement sur le domaine skiable.

***Concernant l'UTN du secteur du Plan, la commission ainsi que la chambre d'agriculture mettent en cause l'opportunité de créer un équipement de restauration d'altitude supplémentaire au regard à l'offre. J'estime que ceci relève de la politique communale et de l'aménagement du domaine skiable, et n'est pas du rôle de la commission. En ce qui me concerne, je considère que ce secteur existait déjà, qu'il a généré un permis de construire en cours de validité et purgé de tout droit de recours, et que l'empiétement sur l'espace agricole est tout à fait relatif. Il ne m'apparaît pas possible de profiter de la révision du PLU pour revenir sur des droits acquis, sachant que l'administration n'a pas fait l'usage de son droit de recours dans le cadre du contrôle de légalité.***

## 4.2.13 Les communes voisines:

Les communes limitrophes ont été destinataires du dossier pour avis. Je n'ai pas connaissance d'avis formulé par une commune voisine.

## 4.3 Observations formulées par le public

- Statistiques du registre numérique ( au 8/8/2025):
**4990 visiteurs** uniques
**2240 téléchargements**
**66 contributions** formulées (et doublons)

**Les 5 documents les plus téléchargés :**

orientations_aménagement **395**

Avis d'enquête publique **390**

Arrêté d'enquête publique **352**

règlement **233**

règlement_graphique **217**

1 contribution hors délai, par mail du 19 août, de Mme Claire TUGENDHAT suggestion d'aménagement du secteur du Coin.

Copie du registre numérique mis à disposition sur le site de Préambule durant tout la durée de l'enquête en pièce jointe **PJ-5.**

- Statistiques du registre papier mis à disposition en mairie :
nombre de **visites recensées : 42,** au total **48 dépositions** sur le registre.
Copie du registre papier mis à disposition en mairie durant tout la durée de l'enquête en pièce jointe **PJ-6**)

- Nombre de **courriers et courriels reçus : 64**
Copie des courriers et courriels reçus durant tout la durée de l'enquête en pièce jointe **PJ-7**)
**- nombre total des interventions : 129**

Celles-ci ont la typologie suivante :
78 observations sur le zonage
32 sur la rédaction du règlement
12 sur la politique menée par la municipalité
2 relatives à la gestion de l'eau potable (R28 L7)
1 pour la mobilité (R12)
1 pour les piétons (R28)
1 relative à l'agriculture (R7)
1 pour le PPRN (R1)
1 hors sujet

J'ai effectué un relevé aussi exhaustif et synthétique que possible de toutes les observations orales et écrites que j'ai pu recueillir lors de la période de mise à l'enquête publique.
J'ai synthétisé ci-dessous l'ensemble de ces observations, en ayant effectué un repérage affecté de la lettre **P** pour **P**ermanence en Mairie ou registre **P**apier, **R** pour registre numérique et **L** pour les **L**ettres reçues. Ceci permet de se référer à la pièce annexe « observations du public » (Pièce Annexe **PA-4**) qui les synthétise de manière exhaustive.

J'ai regroupé ces observations au mieux, et d'une façon arbitraire, en différents lieux emblématiques de la commune, en immeubles particuliers, ou en thématiques spécifiques.

## La Daille

lettre **L9** de Monsieur **POINTET** Emmanuel (vu en **P4** et **P46**)
Lettre **L62** qui complète et poursuit l'argumentaire

Dans ce secteur l'urbanisation de la parcelle AB 58 avec la construction du bâtiment "Les Equinoxes" a modifié le fonctionnement hydrologique de la zone humide, qui s'est trouvée réduite de près de 50 %. Les parcelles cadastrales 59 60 64 65 67 68 69 n'ont plus aucun impact écologique sur la zone humide, il en demande l'exclusion de l'espace périphérique.
La zone humide étant inférieure à 1000 m² les implications réglementaires sont allégées : absence d'étude d'impact, déclaration loi sur l'eau, mesures compensatoires allégées.
Les parcelles sont classées en zone Ut en vue d'accueillir un projet hôtelier structurant de plus de 10 000 m²
Un permis de construire validé existe déjà sur 5 des parcelles.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*La zone humide identifiée en 2019 lors des visites de terrain dans le cadre du projet de PLU de Val d'Isère et dans le cadre de l'expertise pour caractérisation de zone humide sur le secteur des Etroits (Agrestis – 30 juillet 2019) n'a en effet pas été retrouvée lors de la visite du 23 juillet 2024 avec l'intégralité du cortège floristique relevé en 2019. On peut supposer que la construction du bâtiment « Les Equinoxes » a modifié l'alimentation en eau de la zone humide, pour autant le bâtiment ne s'est pas construit sur le périmètre de zone humide identifié en 2019. Lors des visites de 2019, les travaux de terrassement de la parcelle AB58 étaient déjà en cours, et la zone humide a été délimitée en tenant compte de cette situation. En l'absence d'actualisation du périmètre de la zone humide selon les critères de végétation et de sol et de la connaissance de son alimentation en eau, il n'est pas possible d'affirmer que la zone humide « s'est trouvée réduite de près de 50% » suite à la construction du bâtiment « Les Equinoxes » et que « les parcelles cadastrales 59 60 64 65 67 68 69 n'ont plus aucun impact écologique sur la zone humide ».*
*Cette zone humide, identifiée en 2019, a été prise en compte dans le projet de PLU de Val d'Isère, au même titre que l'ensemble des autres zones humides connues sur le territoire communal, ceci conformément aux orientations en faveur des zones humides du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et du SCOT de Tarentaise Vanoise, documents supra-communaux avec lesquels le PLU de Val d'Isère doit être compatible.*

**BONNEVIE** Serge parcelles 46 à 52
**P9 R16 R17**: il s'agit d'une grosse indivision qui était constructible sans condition, qui passe en zone agricole. Ils ne comprennent pas le caractère agricole de la zone.

*Question du Commissaire Enquêteur:*
*la vocation agricole de ces terrains coincés entre l'Isère et la route départementale est loin d'être une évidence. Quelles sont les raisons objectives, autres que le souci de respecter les ratios, qui*

*préside à cette orientation ? Un agriculteur est-il mobilisable sur ce terrain ? Comment la renaturation est-elle prévue ?*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ces parcelles situées à la Daille n'étaient pas constructibles au PLU en vigueur mais en zone à urbaniser (AU). L'urbanisation de ce type de zone n'est possible qu'après modification (ou révision) du PLU à condition notamment que les risques naturels identifiés sur le secteur le permettent. En l'occurrence, l'ensemble de ces parcelles est en risque inondable fort I01 au PPRi et les travaux à mettre en œuvre pour la rendre potentiellement constructible sont conséquents et non prévus par le GEMAPI qui a la compétence gestion du risque inondation.*
*A partir du moment où les parcelles ne sont pas classées en zone U, elles doivent être zonées A ou N. Comme ce sont des prés potentiellement fauchables ou pâturables, il est logique de les mettre en A.*

***Cette réponse me paraît tout à fait recevable, et en accord avec les orientations du PLU de centrer les possibilités de construire sur le cœur de la station.***

**BONNEVIE** Franck parcelles 48 49 50 51 52

Registre papier **P20** et contribution **R7**. Possédant une parcelle en indivision dans le village de la Daille, surpris du passage de cette zone en urbanisation sous condition vers une zone agricole. Cela est d'autant plus surprenant que ces parcelles sont en plein milieu du village de la Daille et non en périphérie.
Le logement des locaux et des actifs devenant de plus en plus compliqué, trouve dommage de se priver du potentiel que pourrait offrir cette zone.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente, même zone, mêmes parcelles.*

**MARCHAND MAILLET** Martine et Alain
Mail contribution **R32**
- Le tracé de l'Isère est faux et empiète leur propriété
- Maintenir NR actuel, la réalité ne correspond pas à un corridor écologique

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les zones Nr concerne les restaurants d'altitude. Le bâtiment en question qui bénéficie d'un PC purgé est un garage semi enterré destiné à des engins de déneigement. Le classement en zone Nr ne se justifie donc pas. En revanche, puisque le permis de construire a été accordé et aux vues des usages projetés, un classement en secteur Nep pourrait se justifier ici (cf contribution P26).*
*Le corridor écologique a été inscrit dans la trame verte et bleue du SCOT, la commune n'a eu d'autres choix que de reprendre la même trame et implantation.*
*Le tracé de l'Isère n'a pas été actualisé par les services du cadastre depuis un certain temps. Le PLU ne peut pas prendre l'initiative de modifier les données cadastrales qui habillent le plan de zonage. Il faut quand même noter que ce tracé est le tracé historique du cours d'eau qui a été modifié par l'exploitation de la zone en tant que carrière / sablière.*

La Daille - **association syndicale de la Daille**
lettre **L15** de Val-d'Isère agence (**R6**)

5 demandes de précisions ou d'explications réglementaires :

- La chaufferie centrale peut-elle évoluer, ou être reconstruite ?

- Les bâtiments pourront-ils être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ?
- Souhaitent ne pas être contraints s'ils veulent aménager un nouveau terrain de tennis, compte tenu du zonage pour l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sport
- Précisions sur les teintes des façades
- Clarification ou assouplissement des règles concernant les matériaux en vue de la rénovation thermique des bâtiments

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*- La chaufferie de l'AS Daille est un local technique industriel existant en zone N, soumis à risques aux PPR existants ainsi qu'au futur PPRn. En revanche, ces documents permettent ou permettront une évolution sous conditions de ce bâtiment (puisque existant). Ainsi, un classement en secteur UB est possible.*

*- Les bâtiments de l'AS Daille sont en zone Ub du PLU. Ils pourraient donc être reconstruits à l'identique suite à un sinistre type incendie. Pour ce qui est d'un sinistre lié à un risque naturel, il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels qui s'impose au PLU et qui ne fait pas l'objet de la présente enquête.*

*- Il y a des terrains de sports existants sur la raquette d'arrivée du front de neige de la Daille qui ne sont pas en contradiction avec la vocation front ne neige en période hivernale. Le règlement prévu en zone N ne permet toutefois pas leur évolution puisque non directement liés au fonctionnement du domaine skiable. En amont, le classement en zone agricole est justifié au regard des prescriptions du SCoT qui identifie cet espace comme d'enjeu agricole.*
*Ainsi, il est proposé de reclasser le secteur N du front de neige en secteur Nsl pour permettre ces usages sportifs et de loisirs, par ailleurs déjà existants sur ce site. Ce site est déjà artificialisé. Ainsi cette évolution du zonage n'engendre pas de consommation d'espace supplémentaire.*

*- L'ensemble de la Daille est intégré à l'OAP multisite n°7. Cet ensemble est labellisé architecture remarquable du 20ème siècle. Il convient de prévoir une rénovation conforme aux bâtiments d'origine.*

*- La problématique est connue. La règlementation incendie et les obligations architecturales imposées par la DRAC[6] sont contradictoires. Le PLU ne peut pas lui seul régler cette problématique.*

L'emplacement réservé ER1 (au profit de la commune, mise en sécurité de parking existant) contrarie leur projet de créer un parking enterré. Ils demandent le retrait de cette servitude imposée qui apparaît disproportionnée et injustifiée.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Au travers de ce PLU la commune a pour objectif de permettre la sécurisation des aires de stationnements aériennes situées en zones à risque. Des ER et des zones Np ont donc été proposés sur les sites en question. Pour ceux qui nécessitent également une évolution du PPRn, un périmètre d'attente a été instauré afin de permettre à terme les projets. Le sujet du parking du Santel s'inscrit dans ce cadre. Le projet de PLU permet donc bien la réalisation du projet décrit dans la contribution de Val d'Isère Agence.*

Lettre **L44** de Val d'Isère Agence - **Coporopriété Le Saint Michel**

6 Direction Régionale des Affaires Culturelles

Demande que la parcelle voisine AB 4, non construite à ce jour, soit intégrée dans la zone Ub pour préserver le village de la Daille. Cette parcelle, vu sa proximité avec le Saint-Michel, les risques naturels, et l'obligation de respecter les prospects, ne peut pas prétendre à une hauteur de 18 m.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La demande ne concerne-t-elle pas un reclassement en zone Uav plutôt que Ub… ?*
Si tel est bien le cas, la commune est effectivement favorable au reclassement en Uav.

***J'invite le maître d'ouvrage à se rapprocher des intervenants pour préciser ce qu'il en est et leur donner l'éventuelle suite favorable qu'ils attendent.***

**P26** - 31/7 **MARCHAND MAILLET** Anne et **TOURNER** Noelle
(zone à vérifier) Registre papier P26

Demande à avoir dans le futur la possibilité d'entretien et de réfection comme classé dans la construction en face dans la zone NEP.
La construction du garage est en cours, le prochain PLU a classé la zone en N, veut l'assurance que le bâtiment puisse être rénové dans le futur.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le classement Nep renvoie à des bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines et en zone rouge au(x) Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Dans ce cas de figure, il s'agit d'un garage semi-enterré destiné à des engins de déneigement. Cette occupation du sol semble compatible avec le zonage Nep.*

**P30** - 31/7 **GUNIE** Jean-Max et Madeleine
Opposés au projet de classer A les terrains de la Daille. Demande de garder la zone constructible.
A Val d'Isère il reste deux ou trois exploitants, le classement agricole est inutile.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse P9, R16 et R17, même zone, mêmes parcelles.*

**P41** M. **MALLEP** Parfait

-Zone Np un parking est prévu enterré (ER 22a). Souhaite que le niveau fini soit à niveau des environs.
- Deux zones de golf étaient prévues dans le secteur de la Daille. Souhaite pouvoir réaliser 2 fois 9 trous.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le projet de parking prévoit une structure enterrée avec remise en état du terrain naturel sur la dalle supérieure de façon à conserver la nature agricole. Le TN ne sera pas modifié de façon à ne pas avoir d'impact sur l'écoulement éventuel des avalanches.*
*La réalisation d'un golf n'est pas possible, puisqu'il s'agit d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN), qui doit être nécessairement prévue par le SCoT Tarentaise-Vanoise, ce qui n'est pas le cas.*

***Les nombreuses interventions sur ce secteur de la Daille résultent de la volonté affirmée de la commune de recentrer les possibilités d'urbanisation sur le centre village, en accord avec le SCOT. Les différents propriétaires espéraient pouvoir valoriser leur terrain et s'estiment injustement pénalisés ce qui est compréhensible. La politique de la commune à ce sujet me paraît cohérente.***

## Secteur Le Portillo

**SAUNIER** Bernard **R47**

Demande la constructibilité du lot 10 de la parcelle 274 ainsi que la partie inférieure de la parcelle communale 842.
Ces terrains classés N sont à risque faible d'avalanche et chute de blocs, et constructibles avec prescriptions.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ces zones sont clairement situées au-dessus de la limite aujourd'hui urbanisée. Elles sont d'ailleurs en A et non en N.*
*De manière générale, la mobilisation d'espaces non urbanisés en extension des enveloppes urbaines doit se justifier au regard des besoins exprimés dans le PADD et après avoir recherché des solutions alternatives au sein de l'enveloppe urbaine. Dans ce cas, la mise en œuvre du PADD ne nécessite pas le classement de nouveaux terrains pour l'habitat en extension.*

**P31** - 5/8 **LIPOVSKY** Alca Consulting

Observation portée au registre papier : Ne comprend pas la modification du PLU sur le Portillo d'autant qu'elle n'est pas affichée. Tout cela semble très obscur d'autant que le maire avait pris la décision de bloquer les PC, et donc toute modification. Il est fait état d'une densification des logements. Il faut donc s'attendre à un nouvel immeuble alors que le projet ne portait que sur un parking et deux chalets.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Il n'y a pas de modification sur le secteur du Portillo. La zone reste en Uc avec les mêmes règles de hauteurs… Le projet évoqué concerne toujours un parking et deux chalets.*

**P38 R57 R61** - 7/8 **CHEREAU** Marie, Portillo parcelle 274

- Inquiets des possibilités de surélévation de la parcelle numéro no73 UC, qui pourrait totalement compromettre la vue des propriétaires et résidents du Portillo sur Solaise.
La zone a déjà été fortement affectée par des révisions du PLU avec notamment parcelle 842 rendue constructible au précédent PLU (2016) malgré des avalanches régulières entre le Portillo et le chalet Ourson (dont la dernière sérieuse annuelle 2019), zone qui était naturelle inconstructible !!
Maintenir en N la 274 et le haut de la 842 appartenant à la commune

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*La zone Uc1 sur le bâtiment de logement du Mont Roup (parcelle 73) géré par la SEM SACOVAL et à destination des actifs et permanents du village existe déjà au PLU en vigueur et avec les mêmes hauteurs.*
*La zone a été classée en zone urbaine en 2016 car le PPRn identifiait une zone à risque moyen et constructible moyennant le respect de certaines prescriptions.*

*La redéfinition de la règle de la hauteur sur ces fonciers bâtis totalement imbriqué en zone urbaine est effectivement pertinente pour assurer une bonne intégration dans leur environnement urbain. Il convient donc de généraliser la démarche sur tous les secteurs UC1 dans ce cas de figure pour trouver la bonne hauteur adaptée. Les 3 secteurs UC1 concernés par la réflexion d'adaptation de la règle de la hauteur sont les 3 périmètres jaune ci-dessous :*

- Parcelles 66 et 67. pour un projet de parking qui va également grever la vue des habitants du Portillo (étage RC + 4-5 environ et densifier/bétonner massivement la zone.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le secteur est déjà artificialisé (parking extérieur existant), le PC est déjà délivré et purgé.*

- Nous remercions par avance pour toute action de préservation de la biodiversité et de la zone au niveau du sentier des balcons et au-dessus, comme la préservation de la vue et de l'espace dans des zones déjà construites ! La préservation de l'espace "libre" et aussi l'assurance de l'accessibilité des secours des pompiers dans cette zone !!

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les zones situées au-dessus du Portillo restent non constructibles au projet de PLU. Les projets déjà délivrés en partie basse prévoient bien une accessibilité aux services de secours.*

**R55 R66 DEGERMANN** Marie, Le Portillo

Inquiet de la densification massive de la zone avec les projets des terrasses du Planey et le projet de parking sur les parcelles 66 et 67. Cela va grever la vue des habitants. Ne veut pas que la parcelle 73 en UC1 puisse compromettre la vue par une surélévation du bâtiment existant.
Espace avalancheux, beauté du site.
Nécessaire de maintenir les possibilités d'évacuation si chutes de pierres ou avalanches.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

**R62 TINEL Robert**, Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

**R64 ULRICH** Philippe, Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

**R65 AXEL** Françoise , Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

***Les nombreuses interventions dans ce secteur du Portillo témoignent d'une mobilisation importante contre la demande R47 de constructibilité. Comme pour la Daille, la volonté communale est de circonscrire l'organisation au centre village en accord avec le SCOT, l'inquiétude des intervenants paraît donc sans fondement.***

## Le Crêt

**L1** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande le maintien du classement Uc du secteur du Crêt, prévu en Ud :
La réduction de hauteur entraîne une rupture dans la cohérence architecturale, va réduire le potentiel et donc favoriser l'étalement urbain, créer une inégalité de traitement entre les administrés.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La plupart des constructions existantes du hameau du crêt ne sont pas aujourd'hui à 13m. L'objectif de densification a été identifié dans le centre village (espace préférentiel de densification du PADD). Dans les périphéries, comme au Crêt, le but est de maintenir des espaces de respirations et plus d'espaces verts pour garder l'aspect hameau. Cela doit permettre de graduer la densité dans la séquence d'approche du cœur du centre-station.*
*Ce zonage n'a pas pour conséquence de venir mobiliser plus d'espaces en extension et donc ne génère pas d'étalement urbain supplémentaire.*

MM **MARCHAND MALLET** Alain et Johan **P2**
(Observations verbales)

Dans le secteur Le Crêt, parcelles 449 et 453 la zone de fonctionnalité de zone humide est sur l'emprise des bâtiments. Cela doit être rectifié.
Leur bâtiment accordé en 2018 est à l'intérieur du trait du PPRN 2006. A rectifier.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*L'emprise des zones de fonctionnalité des zones humides ont été récupérées sur les inventaires disponibles qui ne dépendent pas de la commune. Ils n'ont donc pas été modifié. Au regard de la proximité avec la zone humide, il est demandé de ne pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, en cas d'aménagement d'espace non artificialisé (espace vert de pleine terre par exemple). Pour rappel, le règlement impose de conserver au minimum 30% d'espaces verts de pleine terre, qui peuvent tout à fait correspondre aux espaces non artificialisés compris dans l'espace de fonctionnalité des zones humides.*

*Les bâtiments sont bien en zone U du PLU. Le sujet PPRn ne concerne pas cette enquête publique.*

***Il s'agit d'un souhait d'aménagement qui résulte de la politique communale.***

**P32 R56** - Consorts **MARCHAND LEBAS**

- Après étude du PLU en cours de révision, nous nous apercevons que les chalets O Valala et Machapucha (?) construits sur les parcelles 457 et 447, sont impactés en partie par la limite de PPRN de 2006.
Ces constructions ont obtenu un PC 2017, sous le PPRN de 2013, remplacé par celui de 2018.
Nous voulons nous assurer que nos bâtiments achevés en 2018 ne sont pas en zone rouge dans le PLU en cours de révision.

- Demandent de corriger le classement en zone de fonctionnalités zone humide des parcelles numéro 447,457,453,450,452,451,449,289, ce classement ne pouvant exister sur des parcelles construites.
Deux terrains classés « fonctionnalité des zones humides » sont situés sur une crête rocheuse et ne peuvent pas être plus humides que tous les terrains en contrebas (Crêt et I et II). Les terrassements effectués dans le secteur n'ont jamais relevé la moindre trace d'humidité.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

***La délimitation des zones humides et des périmètres de fonctionnalité des eaux humides doit être en accord avec la réalité du territoire. En particulier, si un terrain est bâti ou si l'absence de zones humides est établie au titre d'une étude de sol, il y a lieu d'abandonner ce zonage.***

**Anonyme R4**
Faire débuter la zone naturelle et la zone d'exclusion à partir du bord de route. Entre A et Uc1.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*La zone en question est en Uc et non Uc1.*
*La zone urbaine du PLU a été calée sur la zone à risque moyen du PPRn.*
*Le propriétaire du chalet en question est bénéficiaire d'une autorisation en bonne et due forme et d'un jugement justifiant l'implantation au regard des risques naturels présents sur la zone.*
*Définir un zonage différent représenterait donc un risque juridique pour la commune.*

**L4** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Zonage Np, emplacement réservé ER 3. Demande que le zonage Np soit étendu à la totalité de la parcelle 33, et que le règlement précise expressément la possibilité d'y construire un parking souterrain.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Ce projet de zone de parking enterré est né d'un constat de nombreuses places aériennes existantes en zone à risque fort du PPRn et de la nécessité de trouver des solutions de stationnement sécurisées dans le secteur. La DDT travaille à la création d'une zone parking au PPRn qui permettra à la commune d'avancer sur la création dudit parking enterré en collaboration avec la propriétaire du terrain. En l'espèce, l'Etat permettra seulement la création d'un parking présentant un nombre de places cohérent avec les places aériennes existantes en zone à risque dans le quartier.*
*Il ne souhaite pas autoriser la construction sur la partie amont de la parcelle. Le zonage a donc été calé en conséquence avec un périmètre d'attente le temps que le PPRn évolue.*

## Le Rogoney

Le Rogoney - **Résidence du Val**
lettre **L16** de Val-d'Isère agence

L'OAP 7 impose le maintien du porche d'entrée et l'épanelage de toiture de la partie chalet de la résidence. Cette obligation nouvelle rend impossible toute réhabilitation de la copropriété.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Non, la copropriété peut tout à fait être rénovée. Il convient simplement de respecter certains principes architecturaux. La rédaction de l'OAP pourra être clarifiée :*

- *maintenir le principe d'épannelage en cas de surélevation*
- *maintenir le principe du porche d'entrée avec une lecture plus horizontale en front de rue.*

***Cette intervention, ainsi que de nombreuses autres, témoignent de la complexité de la rédaction du contenu des OAP , qui relève plutôt de la rédaction du règlement de PLU. A mon avis, celle-ci mériterait d'être clarifiée et simplifiée.***

Le Rogoney - Résidence SDC **Val Rogoney**
lettre **L17** et **L46** (différente) de Val-d'Isère agence

Demande que la limite Uc soit mise en alignement des propriétés voisines. Le maintien de la dent creuse du PLU actuel ne se justifie pas, d'autant qu'elle est bordée par l'emplacement réservé 12.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Il s'agit de la parcelle AE 172, qui est déjà bâtie. En effet, cette question se pose car pas de contre-indication au PPRn.*
*Au regard de la méthodologie employée, ce terrain pourrait être qualifié d'espace urbanisé jusqu'au droit des constructions voisines, uniquement parce qu'il est déjà bâti. Inversement, à titre de comparaison, la parcelle 842 au Crêt a elle était considérée en extension puisqu'il s'agit d'une parcelle non bâtie.*
*Cette évolution proposée n'engendrerait donc pas de consommation d'espace supplémentaire.*

Le Rogoney - Société **Annapurna** - Parcelle 100
Lettre **L24** de PONCIN Avocats. **R18**

Demande le reclassement en zone Ud de la moitié nord de la parcelle 100. En continuité directe d'une urbanisation existante à l'ouest, elle a été majoritairement classée en zone N par application anticipée du futur PPRN, alors que l'étude de risque d'avalanches conclue à zone de risque moyen qui pourrait donner lieu à constructibilité moyennant prescriptions.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*A date, la connaissance la plus récente du risque fait état d'un risque fort chute de bloc et d'un risque moyen avalanche sur la partie Nord de la parcelle AE 100. Cette dernière ne peut donc pas être zonée Ud au futur PLU.*
*Par ailleurs, la problématique évoquée est liée au zonage PPRn et non au PLU qui fait l'objet de la présente enquête.*

## Front de neige

Lettre **L49** de Val d'Isère Agence représentant la copropriété **SQUAW VALLEY** 1

Demande que le zonage affecté aux parcelles visées par OAP 5 soit modifié en Uc afin de contenir la constructibilité hôtelière à 16 m, ce qui paraît raisonnable au regard de la préservation du front de neige et du proche voisinage.
L'OAP 5 visant la rue de la Grande Ourse semble venir en contradiction avec le principe général de l' OAP 7 qui promeut une cohérence du front de neige et la préservation de l'architecture de certains bâtiments remarquables, dont le bâtiment de la Grande Ourse.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*L'OAP n°5 prévoit bien un épannelage des toitures décroissant dans le sens NO-SE. La hauteur sera donc moins importante côté Squaw Valley. Elle prévoit également une prise en compte des décors et éléments patrimoniaux à enjeux existants du bâtiment de la Grande Ourse.*
*Il n'y a donc pas de contradiction entre les 2 OAP.*

**FAVRE** Douglas **R14**
Au départ du télésiège de Tommeuse, souhaite que le départ des balades en motoneige ainsi que la nouvelle zone d'activité soit intégrés en zonage « zone de loisirs » ou NI.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La zone d'activités est déjà classée en Nl. Le classement du chemin d'accès représente un linéaire important (près de 800 m), la commune étudiera si l'identification du chemin rural existant en Nl est nécessaire ou pas pour l'accès au secteur Nl.*

***A ma connaissance le parcours sur un linéaire de 800 m ne correspond pas à la notion de circuit tel qu'autorisé par la réglementation. J'invite la commune à mener une étude juridique à ce sujet car l'évolution des motoneiges ne peut pas se faire dans le milieu naturel, seul est autorisé un circuit sur une surface limitée et balisée.***

**R49 GUZY** Odile Architectes projet « le Face à Face)
Demandent différentes adaptations réglementaires OAP 1 pour conformer leur projet.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Avis favorable aux adaptations demandées.*

## Les Richardes

Les Richardes - SDC Les Silènes
lettre **L18** de Val-d'Isère agence
(parcelle 187 attenant l'arrière de la gendarmerie)

- le zonage RP sur l'actuel parking des pisteurs prévu Uc1a est en discontinuité avec l'ensemble des Richardes. Un zonage Ud identique au Hameaux de Val-d'Isère serait plus approprié

- le zonage Uc1a sur la pointe incluse au milieu de la RD 902 est-il une erreur ?

- la limitation de hauteur à 13 m est une erreur car le bâtiment existant des Silènes a une hauteur de 16 m et bénéficie d'un permis de construire pour une surélévation d'un étage. Il faut passer le zonage en Ub pour coller à l'existant.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*- Ce secteur est en maitrise foncière communale et a été identifié pour accueillir un projet de logement pour les permanents avec une servitude de résidence principale. Il revêt donc un enjeu important pour la commune. Ceci justifie le classement Uc1. L'indice « a » identifie l'importance de ne pas monter à la hauteur maximum autorisée en Uc1 afin de minimiser l'impact sur les vues des copropriétés voisines. La « gêne » éventuelle a donc bien été prise en compte.*
*- Cette pointe est en proximité directe d'un zonage Uc1 et a donc été zonée de même. Elle n'est de toute façon pas exploitable au regard de l'emprise de la RD 902 et de la voirie menant aux résidences OPAC voisines. Pas de sujet.*

*- Lors de la révision générale du précédent PLU en 2016, la copropriété des Silènes avait refusé son classement en Uc1 et avait donc été classée en Uc strict comme le reste du secteur. Un des objectifs de ce PLU et de réduire la densification et le développement sur les périphéries et donc de reclasser un certain nombre de zones Uc en Ud. Il n'y a aucune raison de créer une enclave en Ub si le reste est zoné Ud. La copropriété peut se surélever car elle bénéficie de la dérogation relative au changement de toiture. Le classement Ud n'est pas contradictoire avec cela. En effet, le règlement prévoit une règle alternative (règle n°4-4-2) permettant au bâti existant d'évoluer même si la hauteur prévue à la règle générale de la zone est dépassée. Pour rappel, le PLU vise à encourager l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction.*

Les Richardes - SDC Les Silènes
lettre **L18** de Val-d'Isère agence

Reprend quasiment les mêmes termes que la lettre précédente

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente.*

**Le Plein Sud**

lettre **L21** de GILBERT architecte. Contribution **R10**

L'OAP 7 multisite pour embellissement de la station interdit l'augmentation d'emprise au sol. Ceci rend impossible la mise aux normes de la cage d'escalier central, et empêche la réalisation d'isolation extérieure. Il demande l'assouplissement de la règle.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
Le règlement écrit et l'OAP n°7 pourraient être ajustés pour permettre la réalisation des équipements techniques en lien avec les réhabilitations. L'isolation par l'extérieur des toitures et des façades est bien autorisée au règlement écrit.

Lettre **L46** de la copropriété La Bergerie, parcelle 177

Demande de supprimer la possibilité offerte de surélever en toiture plate le bâtiment voisin "Le Plein Sud". Il est souhaité de préserver l'ensoleillement, les vues, et l'harmonie du front de neige.
Le Plein Sud a une hauteur qui excède déjà largement la hauteur prescrite par le zonage Uc.

***CE: quid de la contrainte réglementaire Uc pour les hauteurs ?***

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*L'OAP n°7 autorise la surélévation d'un étage, autorisant de fait une dérogation à la règle de hauteur max de la zone Uc (règle n°4-4-7). Le maintien en zone Uc permettra à terme ne pas autoriser d'autres surélévations. En revanche, il conviendrait de préciser la rédaction de la règle 4-4-7 en quantifiant cette surélévation d'un étage avec une règle par conformité et non pas par compatibilité.*

**P33** - 7/8 **DOGLIANI BRULE** immeuble Les Silènes

Compte tenu de la proposition de classification zone UD de la propriété des Silènes, nous voulons valider qu'il n'y a pas de contre-indication : en effet, l'immeuble aujourd'hui a une hauteur de 16 m (supérieure aux 11 m recommandés par la classification UD). Par ailleurs, un PC a été accordé et purgé de tout recours pour la modification de la toiture plate en toit double pan (pente à 35 %) avec une surélévation de 3 m + rénovation + embellissements extérieurs. Aucune opposition à cette classification en UD.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponse L18*

Mme **HABRARD** Christiane **P40**

Propriétaire de divers terrain vient se renseigner sur le PLU.
Emet des doutes sur le zonage Af au secteur des Richardes qui semble trop petit pour être fonctionnel.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Cet espace est identifié comme espace agricole à enjeu fort au SCOT. Il a donc été repris comme tel.*

## La Balme - parcelle AH 19

Lettre **L22 L52 R11** de MIALOT Avocats - Résidence Albaron
Opposés à la constructibilité de la parcelle AH 19 en contre-haut de la résidence.

- Elle est soumise à un risque d'aléa fort de chutes de blocs, qui, suite à la décision du tribunal, a conduit le préfet à la classer dans le PPRN en cours de révision en zone d'aléa fort;

- Nécessite une autorisation de défrichement. Une précédente autorisation été retirée par le Préfet suite à une décision du tribunal. La parcelle constitue le prolongement d'un vaste massif forestier de mélèzes du parc national de la Vanoise constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire.

- Demande de retirer la servitude PAPAG[7] sur la parcelle AH19 et de la classer en EBC.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La commune est au courant de l'historique du dossier. Une étude de la falaise a été réalisée par SAGE Ingénierie et comporte des préconisations / programme de travaux permettant de la sécuriser. La commune a déjà réalisé une première phase de travaux en 2020.*
*Rien n'empêche aujourd'hui la commune de prévoir la suite de la sécurisation. Si le risque est aussi prégnant qu'évoqué par l'Albaron, il conviendrait même de la réaliser rapidement. Par ailleurs, le service risque de la DDT valide le zonage proposé par la commune et le périmètre d'attente (PAPAG).*
*Si la constructibilité est donnée dans le futur, la commune prévoira un défrichement préalable en utilisant les procédures adaptées.*
*La parcelle est, de surcroit, située en zone urbaine et ceinturée par des constructions existantes formant de fait un espace contraint par l'urbanisation, donc à mobiliser en priorité par rapport aux espaces non bâties à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.*

**L26 L30 (doublon) R22 R30** ARIES LAGIER Avocats - **Résidence Albaron**
Opposé à la constructibilité de la parcelle 19, en demande le classement N et espace boisé classé. La parcelle est boisée et soumise à des risques élevés identifiés dans la révision du PPRN.
Selon le rapport de présentation du dossier justifiant le choix du PLU et le PADD, cette parcelle devrait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison de risques naturels.

*Question du Commissaire Enquêteur : Comment justifier cette incohérence apparente ?*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponse précédente sur le PPRn, le zonage et l'EBC.*
*La programmation prévue sur cette parcelle est en totale cohérence avec les justifications énoncées dans le Tome 2 du rapport de présentation en I.2.6 paragraphe 5 et p85 relative au PAPAG. Il en va de même pour ce qui est du PADD (Axe I orientation 1).*
*La commune respecte les objectifs du ZAN et ne permet des opérations en extensif ou grande dent creuse sur son foncier que pour des aménagements en lien avec les enjeux importants du territoire dont le logement des habitants permanents fait partie.*

Lettre **L27 (R23)** de **MINAZZOLI** Yves - Ensemble des Carats

Opposé à la constructibilité de la parcelle AH19, en demande le classement N et espace boisé classé.
- la parcelle fait partie d'une ZAC déclarée entièrement construite et destinée à rester un espace vert
- elle est identifiée comme à risque, confirmé par jugement du tribunal de Grenoble
- elle nécessite un déboisement ce qui a été annulé par le préfet précédemment
- le rapport de présentation du PLU l'identifie comme derniers espaces verts du centre village
- la constructibilité serait contradictoire aux orientations 4 et 11 du PADD.

*Question du Commissaire Enquêteur :* Comment justifier cette incohérence ?

7 PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente + la ZAC est clôturée depuis le milieu des années 90. Le règlement associé est donc caduc aujourd'hui. Il est important de rappeler que la constructibilité ne sera possible que si les dispositions du futur PPRn le permettent. L'argumentaire relatif aux risques est donc bien intégré au PLU révisé : en l'état, la servitude R151-34 mise en place rend ce foncier inconstructible. Seule une évolution favorable du PPRn permettrait de lever cette inconstructibilité. Dans le diagnostic territorial il est bien précisé que ce secteur non artificialisé ne devrait être mobilisé que pour motif d'intérêt général :*

Lettre **L47** de Val d'Isère Agence - **ASL des Carats**

L'ASL des Carats souhaite que la parcelle AH 19 soit retirée de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère naturel de ce terrain en le rendant inconstructible.
- Elle n'est pas référencée comme une parcelle boisée alors qu'elle l'est.
- Les conditions spéciales de constructibilité en raison du risque ne sont pas définies de telle sorte qu'à ce stade les contraintes liées aux risques ne sont pas connues.
- Il est surprenant qu'une parcelle soit scindée en deux et qu'un zonage différencié soit appliqué à chacune des parties.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponses précédentes.*
*La commune ne classe pas la totalité de la parcelle car son projet, à terme, ne le nécessite pas.*

Lettre **L48** de Val d'Isère Agence - **ASL de La Balme**
Cette lettre est un copier coller de la précédente, en reprenant les mêmes arguments et la même demande.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponses précédentes.*

**DE PANISSE** chalet les mélèzes.
Registre papier **P16** - 28/7

Il est regrettable que la parcelle H 19 puissent être considérée un jour comme constructible par la mairie, alors qu'elle est :
- dans un secteur à risque selon le PPRN, avec éboulements de falaise
- et que c'est un des très rares lieux encore boisé de mélèzes

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponses précédentes.*

**P22 CHILTON** Bernard
Registre papier P22. Intervient pour le compte de la copropriété de L'Albaron au sujet la parcelle AH 19.

Etonnés que le PLU envisage la construction de logements sociaux dans cette zone, des décisions de justice et un arrêté préfectoral avaient interdit toute construction il y a quelques années.

***Remarque du Commissaire Enquêteur:***
***La constructibilité de cette parcelle AH19 suscite beaucoup d'interrogations et d'oppositions. C'est un sujet conflictuel pour lequel le public s'attend à des réponses claires et objectives.***
***Je constate que les intervenants et leurs avocats usent de tous les moyens possibles pour faire en sorte que cette parcelle reste non construite. Je suis personnellement favorable à cette constructibilité, car la parcelle est entourée d'un tissu déjà urbanisé, le maigre boisement restant ne fait pas obstacle à une autorisation d'abattage ou de défrichement, et les risques de chute de blocs peuvent être traités de la même manière que sur les terrains voisins s'agissant d'une falaise tout à fait similaire.***

## Le Bosset

P37 - 7/8 **BORTNOWSI** Pierre châlet Nanouk et Marmottière

- Vérifier s'il est possible pour la parcelle 495 (Val Jolia) de construire une extension à une construction entre l'Appaloozzza et le Val Jolia. Si tel est le cas, nous voulons attirer l'attention de la mairie sur les risques que pose un chantier sur une telle pente. Il y a deux ans, lors de la création de la servitude technique à cet endroit, un rocher d'environ 70 cm de diamètre avait dévalé la pente était passé juste devant notre chalet !

- Je pense qu'un permis ne devrait pas être délivré sans que soit clarifiée l'organisation de chantier (non invasive). Existe-t-il une stratégie municipale pour s'assurer que les nouveaux chantiers ont une organisation de chantier planifiée, qui n'implique pas l'occupation abusive de l'espace public et des parcelles voisines ?

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La parcelle en question est située en zone Ud ou les possibilités seront réduites par rapport au PLU en vigueur (coefficient d'espace vert de pleine terre notamment) mais cela n'exclue pas la réalisation d'un projet. Si tel est le cas, le pétitionnaire devra se prémunir de tout impact en phase travaux.*
*Il n'est pas possible de réglementer les chantiers en phase PC. Le code de l'urbanisme ne permet pas cela.*

## La Legettaz

Indivision **SABEL-LABOREY-NEVEU** parcelle AI 39
Lettre **L25** de PONCIN Avocats complétée par **L41.** **R19 R45 et L54** doublon

Demande de classement en zone U au lieu de Af de cette parcelle en continuité immédiate de l'urbanisation, qui était classée Uch, exempte de tout risque, facilement aménageable, desservie à proximité par les réseaux. Le terrain n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole et aucun positionnement stratégique ne justifie le classement en zone A. Le foncier résiduel et libre de toute contrainte liée au risque est extrêmement rare sur le territoire de la commune.

En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture donne certaines latitudes sur ce secteur, et la constructibilité de la parcelle est compatible avec la trajectoire ZAN.

***<u>Question du Commissaire Enquêteur</u> : quel est le caractère agricole actuel de la zone Af environnante ?***

*Les parcelles AI 38 et 39 ont été intégrées à la zone U du PLU lors de la révision générale du PLU de 2016 car à l'époque, le récent PPRn de 2013 montrait une absence d'aléa sur le secteur. Depuis :*
*- des études préalables projet ont montré des enjeux environnementaux forts,*
*- le problème d'accès contraint par la rue de la Légettaz n'a pas trouvé de solution concrète,*
*- la commune a dû faire des choix sur les zones d'extensions potentielles des zones urbaines dans le cadre du respect du ZAN*
*- la commune se doit de respecter la trajectoire de réduction de limitation de production de lits touristiques sur le foncier non bâti (mécanisme de surface touristique pondérée du SCOT),*
*- le déplacement du réservoir d'eau potable sur la parcelle communal AI 38 s'avère compliqué.*

*Pour toutes ces raisons, la commune a décidé de retirer les parcelles en question de la zone urbaine.*

*Elles doivent donc être positionnées en A ou N. Comme toutes les parcelles voisines hors zone urbaine sont exploitées et que le SCOT identifie des espaces agricoles stratégiques et importants sur tout la zone, le choix communal s'est orienté vers la zone A. Toutefois, un zonage en zone N est possible, puisqu'il s'agit d'un espace boisé. Cela irait dans le sens de la remarque formulée par la Chambre d'Agriculture.*

***Je suis tout à fait favorable au classement en zone naturelle, inconstructible. Les contributions suivantes du public montrent à quel point les habitants du secteur sont opposés à l'urbanisation.***

<u>**LEVY** Maurice représentant les copropriétés Legettaz I et II faisant face au Manchet.</u>
**P19** venu voir si la zone en face de la copropriété était constructible. Elle est prévue agricole.

*<u>Réponse du Maitre d'Ouvrage :</u>*
*RAS*

<u>**P34** - 7/8 **ANDRE** Marie-Françoise</u>
Habitant dans le secteur de La Légetaz, je me réjouis que le nouveau PLU ait classé en zone agricole non constructible les parcelles boisées entourant le réservoir d'eau : il était important de respecter la magnifique forêt de ce lieu magique.

*<u>Réponse du Maitre d'Ouvrage :</u>*
*RAS*

<u>**P35** - 7/8 **LEVAILLANT** Albert</u>
Concernant La Légetaz:
- Il serait utile et même indispensable de prévoir un accès piéton depuis le bas de la route au niveau de la STV jusqu'à son point terminal. En hiver, les piétons sont obligés d'emprunter cette route particulièrement dangereuse en particulier dans sa montée terminale après le virage du Club Méditerranée où la pente est forte, le verglas hivernal le plus souvent présent et la visibilité inexistante dans le virage en épingle à cheveux.

- On ne peut qu'applaudir que le nouveau PLU préserve le magnifique secteur boisé situé autour du réservoir d'eau de la Légetaz, sa faune et ses espèces végétales protégées, un temps menacé par un vaste projet immobilier faisant fi de l'environnement.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Hormis la route, tout le secteur est une succession de parcelles privées au travers desquelles il est compliqué d'identifier un cheminement piéton confortable. Sans compter la nécessaire concertation des personnes concernées qui peut s'avérer complexe. Idée intéressante mais compliquée à mettre en œuvre à ce stade de la procédure.*

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
Ne pas autoriser de constructibilité en lit mineur de la Calabourdanne. La parcelle 207 Ud doit être reclassée N.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Les parcelles 206 et 207 se situe le long de route de la Légettaz et sont voisines d'une construction existante. Les terrains sont situés à plus de 20 m de la Calabourdane qui passe en contrebas. Des études ont montré de plus qu'il n'y avait pas d'érosion régressive du terrain constitué essentiellement de roche.*

**R59** Anne-Charlotte (pas de nom)

Heureuse du classement Uc en Ud et du secteur Uch reclassé en A

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
RAS

## Le CYGNASKI

Lettres **L8** et **L19** de Val-d'Isère Agence

- Les parcelles voisines AC 163 et 381 classées UC1 auront une hauteur de 25,50 m en incohérence avec les constructions environnantes. Demande de limiter la densité avec une hauteur ne pouvant dépasser 18 m.

- L'emplacement réservé ER 4 "cheminement piétonnier" n'a pas lieu d'être car une convention de passage existe

- La limitation de hauteur à 11 et 13 m ne tient pas compte que la copropriété a une hauteur de 18,24 m.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*- La zone Uc1 sur le bâtiment de logement des Campanules (parcelles 163 et 381) géré par la SEM SACOVAL et à destination des actifs et permanents du village existe déjà au PLU en vigueur et avec les mêmes hauteurs.*

*Comme pour la parcelle 73 (le Crêt), nous pourrions justifier d'une hauteur différente sur ces secteurs Uc1, puisque ces fonciers bâtis sont totalement imbriqués dans l'espace urbain, donc avec un potentiel vis-à-vis plus important.*

*- La convention de passage et l'ER ne sont pas incompatibles. Que fait-on si la convention est cassée, annulée, supprimée… ? L'ER est là pour s'assurer de la pérennité du passage piéton. La copropriété peut toujours faire valoir un droit de délaissement.*

*- Tout ce secteur qui vient en accompagnement du centre est zoné Ud. La hauteur du bâtiment n'est pas incompatible. Cela implique qu'ils ne peuvent pas surélever. Une possibilité de réhausse de 1.50 m est accordée pour les bâtiments existants pour l'aménagement éventuel de combles existantes (règle n°4-4-5).*

Lettre **L20** de CHARVERIAT Laurent

Hauteur excessive autorisée en Uc1 pour le bâtiment voisin. Cela dénature l'harmonie architecturale du quartier, est en opposition des objectifs du PLU de préserver l'environnement et le cadre de vie, aura un impact significatif sur leur cadre de vie en termes d'ensoleillement, de vues dégagées et de qualité environnementale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

## Les CLARINES

lettre **L7** et **L19** de Val-d'Isère Agence

- L'emplacement réservé ER 4 "cheminement piétonnier" n'a pas lieu d'être car une convention de passage existe.

- Les parcelles voisines UC1 sont trop denses, au voisinage d'une zone UD censée être constituée de petites résidences à la volumétrie limitée.

- La limitation de hauteur à 11 et 13 m ne tient pas compte que la copropriété a une hauteur de 18,24 m.

- Inquiétudes sur l'avenir de la crèche qui sera soumise à la pression des promoteurs.

- Demande d'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles voisines pour limiter dans le règlement l'extension des surfaces et le respect des prospects vis-à-vis de leur immeuble.

- L'augmentation du nombre de lits touristiques pose problème de réseaux et de lits froids.

- La saison estivale est peu ou mal prise en compte.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente sur l'ER n°4, la hauteur du bâtiment et la zone Uc1.*
*La copropriété, comme beaucoup d'autre, ne veut pas de changement devant chez elle mais le droit de vue n'existe pas dans le code de l'Urbanisme.*
*Le PLU prévoit justement des mesures pour limiter la production de lits froids.*

*Concernant la présence de bâtiments avec une hauteur existante supérieure à celle prévue au règlement, celui-ci prévoit justement une règle alternative (règle n°4-4-2) permettant au bâti existant d'évoluer même si la hauteur prévue à la règle générale de la zone est dépassée. Pour rappel, le PLU vise à encourager l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction.*

## Hôtel Le Saint Charles

M. **TOURNEMILLE** Jean-Ambroise et M. **SCHAFFOLZ**
Observations verbales P2 : leur hôtel parcelle 264 initialement UC non surélevable est devenu UB avec possibilité de surélévation. Ceci risque de tenter une majorité de copropriétaires aisés à voter la surélévation. La résidence manque déjà de stationnement, et il y a des doutes sur la structure.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le Saint Charles est une résidence d'habitation et non pas un hôtel. Il ne tient qu'à la copropriété de se positionner contre ou pour un éventuel projet de surélévation si le PLU le permet…*
*En cas de création de m², les stationnements associés devront être produits.*

## Châlet Le Foehn

Contribution papier **P15** : c'est le seul chalet pour lequel aucune extension volumétrique n'est autorisée, ce qui diminue la valeur du bien. Surprise aussi que l'isolation par l'extérieur soit interdite alors que l'heure est à la baisse des coûts d'énergie.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les propriétaires sont venus voir la commune il y a plusieurs années concernant la prescription patrimoniale qui existait déjà au PLU en vigueur. Nous leur avions annoncé être d'accord pour retirer cette prescription dans le projet de PLU. Ils ont tout de même fait un recours à la commune et le TA de Grenoble a statué en faveur de la commune en confirmant que le chalet en question faisait partie du courant architectural PRADELLE justifiant de fait sa valeur patrimoniale.*
*Un jugement ayant confirmé cela, la commune ne peut l'ignorer…*

## Le Cacholet

Lettre **L28** de Mme ALLIX Valérie (**R25 P39**) parcelle AC 33

Demande d'urbaniser toute la superficie du terrain et le rendre constructible en vue de permettre la construction de parkings enterrés.
Le tracé de l'enveloppe urbaine de ce secteur trop restrictif et doit également inclure la parcelle 33, laquelle devrait être exclue de la zone rouge du PPRN.
Actuellement seule une partie est prévue Np, emplacement réservé 3 pour réalisation de parkings enterrés.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse L4 (JMV – M. EUSTACHE)*

## Le Coin

Lettre **L43** (**P44 R58**) de M. **MARIN** Nicolas, signée pour les propriétaires de la zone du Coin sud

Les propriétaires sont porteurs d'un projet immobilier de reconstruction depuis plusieurs années. La lettre évoque un grand nombre de sujets concernant le règlement écrit et les orientations de l'OAP 2, demandant des précisions de rédaction ou des modifications réglementaires.

CE: je demande au porteur du projet de PLU d'examiner cette lettre et d'apporter une réponse globale à chacun de ces sujets évoqués.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Un travail important a été effectué avec EDIFIM et M. MARIN afin de voir ce qui pourrait être adapté dans l'OAP du Coin. La commune a d'ores et déjà prévu d'adapter cette OAP suite à l'enquête publique et notamment sur les points suivants :*

- *Précision de la règle du seuil des 300 m² et des 50% d'hébergements marchands,*
- *Possibilité accrue sur les constructions en limites, en mitoyenneté et sur le maintien des emprises en cas de démolition / reconstruction pour coller à l'objectif de densification du centre et au schéma d'aménagement proposé*
- *Suppression du coefficient d'espace vert en cohérence avec le schéma d'aménagement. En effet, cette règle quantitative est utile pour garantir l'accompagnement paysager des projets « au coup par coup » sans OAP. Dans le cas du Coin, les dispositions de l'OAP et le schéma permettent d'atteindre cet objectif sans contraindre le projet avec une règle quantitative stricte.*
- *Mise en cohérence des hauteurs à 21m sur la partie Sud (rectangle orange au schéma d'aménagement)*

*La commune va par ailleurs étudier la possibilité de faire basculer vers le règlement général, certaines prescriptions dont la portée pourrait être jugée trop « règlementaire » et précise pour une OAP. Les prescriptions en question seraient de fait circonscrites à la zone du Coin.*
*En effet, l'OAP doit rester sur des orientations et ne pas comporter de règles trop strictes. Sur le fond, les dispositions restent inscrites mais leur ventilation entre l'OAP et le règlement écrit sera revu.*
*Une autre solution existe : l'OAP sans règlement. La commune étudiera laquelle des deux solutions semble la plus pertinente.*

Lettre **L58** de la **Société des Entrepôts de Montagne** représentée par Monsieur Jean-Pierre **Faugère**

Propriétaire du débit de boissons "Le Petit Danois" situé en cœur d'îlot. Il soulève les difficultés suivantes concernant la rédaction de l'OAP 2 :

- la propriété située en cœur d'îlot est située dans une zone verte. Les constructions seront-elles possibles ?
- L'OAP ne propose que des dessertes piétons, comment réaliser une voix circulable pour desservir le débit de boisson au cœur de l'îlot, et assurer les services de sécurité ?
- La règle de pourcentage de lits touristiques marchands ne constitue pas une catégorie de destination ou sous destination limitativement prévues par le code de l'urbanisme

- Une OAP ne peut contenir que des règles générales d'urbanisme, les règles nombreuses mentionnées entrent dans le champ du règlement
- Une OAP sectorielle ne peut contenir que des orientations générales et ne peut donc juridiquement pas contenir des prescriptions ou des servitudes. Il n'y a pas de base légale.
- Il faut faire des allers-retours incessants entre le règlement et OAP, parfois contradictoires ou ambigus. La globalisation des règles d'urbanisme applicables dans plusieurs zones ne rend pas non plus la lecture facile.

Il propose une solution qui est **d'instaurer une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions réglementaires**. Ceci est prévu par le code de l'urbanisme R 151-8 et développé dans le Guide des Dispositions Opposables du PLU édité par le ministère en mars 2024.
Ceci mettrait fin à l'interprétation juridique découlant de la juxtaposition d'un règlement et d'une OAP qui comporte aussi son propre règlement sans aucune habilitation législative ou réglementaire.

***Remarque du Commissaire Enquêteur:***
***Cette suggestion pertinente mérite un examen approfondi. D'autant que je constate que le public soulève en masse des problèmes d'interprétation des différentes règles et leur articulation entre elles.***

*La Société des Entrepôts de Montagne (SEM) fait partie du groupement représenté par M. MARIN et EDIFIM avec lequel la commune travaille pour permettre un réaménagement de la zone (cf réponse précédente).*
*Comme expliqué ci-dessus, la commune va adapter l'OAP de façon à rendre la rénovation du quartier possible et cohérente avec les grandes orientations d'aménagement portées par le PADD.*

*Outre les adaptations envisagées sur les orientations de l'OAP, deux solutions existent pour sa formalisation :*
- *Revoir la ventilation entre dispositions règlementaires (dans le règlement écrit) et orientations (dans l'OAP).*
- *Compiler l'ensemble des dispositions propres au projet dans une OAP sans règlement, mais ce implique une opposabilité en totalité par compatibilité et non pas par conformité.*

lettre **L60** (non datée) de MMe **LEPRIVEY BELLIER** propriétaire de l'hôtel Bellier
**P43 R60** parcelles AD 260 261

Quid des hôtels mixtes en copropriété n'ayant jamais bénéficié de la loi montagne ?
Pourquoi se priver des droits de mutation, si les hôtels sont vendus plus chers à un promoteur ?
Le droit de préemption fait que la commune a déjà le droit d'acquérir au prix de vente les biens, à elle de gérer le manque de lits chauds.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Les hôtels qui n'auraient pas bénéficier de la règle du 80 / 20 pourraient transformer une partie d'hôtel en immobilier pur à hauteur de 20%.*
*La question n'est pas de toucher des droits de mutation potentiels liés à une vente (ce qui n'est pas toujours le cas) mais de préserver la capacité d'hébergement marchand de la station.*
*D'autres dispositifs viennent favoriser les lits chauds par rapport aux lits froids (règles favorables pour les hébergements marchands notamment).*

Lettre **L61** de famille **MATHIS-BIANCHI** Les Chardons

Désaccord concernant le maintien de la destination des hôtels zones Uac :

- L'interdiction de modification ou d'évolution vers d'autres usages fragilise la pérennité de leur activité, en empêchant des reconversions ou adaptations du bâtiment et des usages plus compatibles avec les réalités économiques du territoire.
- Le maintien rigide de la destination hôtelière est discriminatoire à l'égard des propriétaires hôteliers, qui n'ont pas de flexibilité. C'est une inégalité de traitement, une forme d'injustice patrimoniale en figeant des situations qui ne correspond plus aux dynamiques locales.
- Une ouverture encadrée à des usages mixtes ou alternatifs sous condition offrirait une réponse plus équilibrée aux enjeux de Val-d'Isère.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La règle proposée dans le projet de PLU permet justement de migrer vers la sous-destination « autre hébergement touristique » qui comprend divers produits dont la résidence tourisme. Cette dernière peut être non homogène et faire l'objet d'une vente des différents lots. Il faut cependant qu'elle soit gérée par un opérateur unique.*
*Cette souplesse laissée au règlement (en plus de la règle du 80/20), permet aussi d'adapter le produit touristique à l'évolution de la demande.*

**P24** - 31/7 **DE VALINCOURT** Marie-Laure
Registre papier
Densification excessive de la zone du coin avec deux îlots de 24 et 26 m de haut, sans doute pour des hôtels 5 étoiles qui fermeront de plus en plus tôt dans la saison et constitueront des lits froids le reste de l'année. Le PLU doit-il privilégier l'avenir ou le court terme ? Taxe d'équipement pour la mairie, manne pour les promoteurs ?
Espère une réévaluation de cette densification excessive et des hauteurs inappropriées à la limite de zone à risque selon le PPR.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*A aucun endroit le PLU ne permet des hauteurs de 24 et 26 m sur le secteur du Coin. Cette affirmation est fausse. Les hauteurs sont limitées à 21 m max et pas sur l'ensemble de l'OAP n°2. Les hauteurs sont donc les mêmes que dans le reste de la zone Ub.*

**P36** - **MAITRE FERRI** Jean Châlet Helrod Le Lodge OAP numéro 2 du PLU

- La commune autorise les projets isolés dans l'AOP. La règle qui impose un minimum de 50 % de surface dédiée à l'hébergement touristique devient de fait très compliquée à appliquer pour les petites surfaces car l'équilibre économique n'est pas atteignable. Pour pallier à ça il y a un seuil de 300 m² au-delà duquel cette disposition doit s'appliquer. Il est cependant important de demander si la surface de 300 m² est créée en plus de ce qui existe au total.

- Aujourd'hui le projet de PLU limite les possibilités de construction en limite et en mitoyenneté. Si ces dispositions sont pertinentes dans les espaces périphériques, elles ne le sont pas forcément dans l'espace préférentiel de densification du centre village. Nous demandons une réévaluation de ces règles pour ne pas contraindre en hauteur et longueur, et de permettre ces constructions en limite contre le mur des constructions existantes déjà édifiées en limite ou sur le mur en surélévation d'une

construction déjà édifiée en limite. Les seuls facteurs importants seraient la hauteur max de la zone et ses prospects vis-à-vis des autres limites du terrain.

- Dans l'OAP dans la zone dite du Coin, une zone identifiée par un rectangle orange au schéma d'aménagement limite la possibilité de monter à 21 m. Dans les faits ce rectangle présent un linéaire d'environ 45 m. Il convient de faire coller le linéaire possible à 21 m à la réalité du terrain.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Oui, comme évoqué dans les réponses précédentes, la commune va adapter l'OAP de façon permettre les opérations isolées en cohérence avec les objectifs affichés pour l'espace préférentiel de densification.*

## Banque de Savoie

**L2** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain
Secteur Centre, Ub. Demande le maintien de l'orientation architecturale antérieure permettant :
- des hauteurs cohérentes avec l'environnement immédiat, jusqu'à 21 m
- une lecture urbaine harmonieuse à l'entrée du centre station
- la poursuite des efforts de requalification architecturale et paysagère engagés depuis plusieurs années

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La mention dans l'OAP du PLU de 2016 que sont autorisées « des hauteurs cohérentes avec son environnement immédiat » ont été supprimées, puisque de fait l'OAP du PLU révisé n'interdit pas les surélévations dans la limite de la hauteur fixée au règlement.*
*La rédaction de l'OAP du PLU révisée reste dans l'esprit des dispositions de l'OAP du PLU de 2016. Il est donc possible de la compléter pour retrouver les mêmes mentions (surlignées) :*

- *Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat.*
- *L'architecture qui s'y déploiera devra reprendre le même vocabulaire que celle récemment mise en œuvre : toitures 2 pans, un traitement de façade alliant aspect bois et pierre sera aussi prévu.*

*La règle 4-4-7 du règlement écrit sera ainsi complété pour permettre une surélévation partielle jusqu'à 21 m du bâtiment de la Banque de Savoie, même sans la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».*

## Les Hauts de Val - OAP 7

Lettre **L56** de Val-d'Isère Agence - copropriété les Hauts de Val

Demande la suppression de OAP 7 empêche en l'état toute rénovation énergétique et mise en sécurité des copropriétés visées

- le passage toiture deux pans est une solution efficace pour l'étanchéité et l'isolation
- Il n'est pas équitable que d'autres hôtels à l'arrière de la mairie en aient eu l'autorisation

- la fermeture des balcons ne doit pas recevoir une interdiction de principe
- les contraintes de coloris de teinte doivent être les mêmes que pour Thovex et Val Store.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*L'OAP n'interdit en rien la rénovation énergétique des bâtiments d'intérêt (voir règle IV.3 des dispositions générales du règlement écrit). Elle interdit la surélévation et donc la création de surface d'un bâtiment déjà classé en risque fort au PPRn et donc limité à l'existant... Le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité donc de ne pas accroitre l'effectif du bâtiment.*
*Sur l'aspect architectural, la position tient au fait que la résidence est déjà très haute et perchée bien au-dessus du reste du village, il convient donc de ne pas augmenter cet effet masse. Pour ce qui est des balcons, le principe est de ne pas dénaturer l'architecture de base du bâtiment, d'autant que ces fermetures réalisées de façon isolées peuvent créer des balcons / terrasses pour les lots situés au-dessus et augmenter de fait les risques pour les personnes en façade Nord.*

## ZA de l'Adroit

lettre **L10** de **FAUGERE** Alexy société CASH HOTEL 2000 (**P14**)

S'oppose au changement de zonage de la parcelle AE 6 qui passe de Ue à UC1a. Il souligne le caractère inopportun et illégal du changement de zonage de cette zone à caractère artisanal :

- il y aura de fortes contradictions fonctionnelles et des risques de conflits d'usage. L'activité de son entreprise génère des nuisances qui ne seront pas supportables aux futurs habitants.
- changement de destination contradictoire avec la vocation économique persistante du secteur.
- en l'absence d'étude d'impact ciblée sur les nuisances, la décision est juridiquement contestable pour erreur manifeste d'appréciation.
- la zone d'activités restante est réduite, ce qui est contraire à l'objectif du SCOT qui impose la préservation du foncier productif.
- la volonté d'aménager du logement à cet endroit n'a fait l'objet d'aucune analyse de site alternatif pour vérifier si d'autres secteurs plus appropriés peuvent convenir.
- contradiction avec la loi montagne qui impose de préserver les espaces économiques nécessaires à l'équilibre territorial.
- l'ouverture de l'habitat sur un secteur classé ICPE du fait de la ferme voisine accroît les conflits d'usage.
- l'arrivée de dizaines de nouveaux habitants apportera les nuisances associées et des problèmes de sécurité et de circulation.
- aucune concertation ciblée n'a été prévue avec les occupants actuels de la zone artisanale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le bâtiment de M. FAUGERE sur la même zone comporte plusieurs logements, ce même que les bâtiments situés en face côté panification de M. CHEVALLOT. A notre connaissance les occupants ne se plaignent pas des nuisances liées à son activité…*
*Le SCOT a retiré la zone classée Uc1a de la zone d'activité, c'est donc en toute légalité que la commune peut revoir le classement de ce secteur.*
*Il n'y a malheureusement pas ou très peu « d'ailleurs » à Val d'Isère. Tout le foncier disponible et maitrisé par la collectivité est déjà dédié aux objectifs de logement des actifs saisonniers en*

*mobilités et des permanents. Le projet de PLU en fait la démonstration parfaite. Ici, le propriétaire du terrain a également la volonté de faire du logement pour actifs.*

lettre **L59** de **FAUGERE** Jean-Pierre SCI Chalet Les Barmettes
Il est propriétaire d'un bâtiment abritant un commerce de bouche parcelle 73304.

Il demande l'abandon de l'emplacement réservé :
- La route privée leur appartient, personne ne peut l'utiliser sans leur accord.
- La commune n'entend pas donner suite car à ce jour aucune exécution n'a débuté.
- Cet emplacement réservé est inutile car la desserte de la zone d'activité de l'Adret est parfaitement assurée par la voie privée entretenue et gérée par les riverains.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*L'emplacement réservé identifié n'enlève aucun droit au propriétaires concernés, il permet de souligner l'importance de conserver une voie d'accès à la zone artisanale. La famille FAUGERE n'est propriétaire que de la portion située sur la parcelle AE 3. En cas de vente ou d'une volonté d'un des propriétaires d'exercer son droit de délaissement, la commune pourra se porter acquéreur. Cet ER existe par ailleurs depuis le POS et a été repris dans les PLU successifs depuis. Il n'est donc pas nouveau.*

Il conteste le zonage Uc1a et OAP 4 destiné au logement de 50 saisonniers :
- Cette localisation est peu pertinente entre une zone d'activité et un espace agricole sur lequel existe un bâtiment d'exploitation en activité
- Ce nouveau secteur d'habitat est totalement enclavé

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le foncier est communal entre la voie publique est la parcelle AE 6 dont le propriétaire souhaite également développer un projet de logement. Le secteur n'est donc pas du tout enclavé.*

Pour l'OAP 4 :
- L'intention de desserte par une flèche rouge n'a aucune valeur d'opposabilité
- Beaucoup de prescriptions relèvent du règlement et n'ont pas leur place dans une OAP qui ne peut comporter que des orientations générales
- La prise en compte des enjeux agricoles est manifestement insuffisante
- La création d'habitat avec des possibilités de construire majorées situé à l'écart du centre-ville constitue une erreur en termes urbanistiques
- La limitation de hauteur figurant dans OAP n'ayant aucun fondement juridique, elle sera inopposable aux demandes de permis
- Prévoir un tel programme immobilier sans conditions d'accès relèvent d'une erreur manifeste
- La création de ce nouveau secteur d'habitat dense compromet irrémédiablement l'activité de l'exploitation agricole. Ceci est en contradiction avec les orientations du PADD qui exprime fortement la volonté de pérenniser ses activités (axe 2)
- L'exploitation agricole abrite des animaux et génère un périmètre de réciprocité

Ce nouveau secteur destiné à l'habitat pris sur l'emprise d'une zone d'activité réduit encore les potentialités d'accueil d'activités économiques.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente. Il est important de noter que M. FAUGERE a en projet d'augmenter la part de logement dans son bâtiment (cf CU opérationnels demandés à plusieurs reprises) …*

*L'OAP rappelle effectivement les limitations règlementaires de création de logement sur le secteur (en étage, avec dominante de surface de plancher artisanale pour le projet). Ces dispositions sont effectivement et justement inscrites au règlement écrit (article Up1).*

*La limitation de la hauteur en nombre de niveau dans l'OAP peut effectivement être supprimée, puisqu'une règle conforme au règlement écrit s'applique (16 m).*

*L'interface avec le bâtiment agricole est intégrée dans l'OAP. La Chambre d'Agriculture n'a pas émis de remarque à ce sujet. Le projet devra nécessairement se conformer aux dispositions règlementaires en vigueur.*

Visite de M. **MATTIS** Xavier **P18**
Observations verbales : Agriculteur qui exploite un établissement classé agricole parcelle AE 9. Le classement constructible de la parcelle voisine AE 6, anciennement inconstructible, va créer des conflits au sujet des nuisances. De permis avaient déjà été accordés, abandonnés suite à interventions.
La distance des bâtiments d'élevage 150 m doit être respectée.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La distance de réciprocité a été réduite par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 à 25 m en zone de montagne, pour les bâtiments d'élevage et leurs annexes.*
*La loi permet aussi une dérogation au principe de réciprocité, dans les parties actuellement urbanisées de la commune, ce qui est le cas ici :*

*L'OAP prévoit par ailleurs une orientation spécifique pour la prise en compte des enjeux agricoles.*

**P45** Visite de M. **FERRANDO** Nicolas
Uc1a parcelle 6
A un projet de logements de saisonniers. Vient vérifier le zonage, qui lui convient.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

**L13** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain
Demande de modification de l'OAP 4 secteur Ue, activités économiques au rez-de-chaussée :
Supprimer l'obligation de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques ou commerciales pour les projets exclusivement résidentiel à destination des actifs
A défaut, introduire une dérogation explicite dans le cas où le bâtiment existant n'en comporte pas, ou lorsque le projet vise exclusivement du logement social ou de service

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le projet de PLU ne parle de pas de Rdc réservé à des activités économiques ou commerciales mais d'ateliers et locaux communs ce qui est complètement différent. L'objectif est de maintenir des box potentiellement utiles pour les artisans travaillant sur le village par exemple. Cette disposition est nécessaire pour assurer la compatibilité avec les dispositions du SCoT tarentaise-Vanoise.*

***Remarque du Commissaire Enquêteur:***
***Beaucoup de remarques contradictoires et pertinentes. L'aménagement de cette zone mérite un argumentaire précis et approfondi.***

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*De manière générale, il est rappelé ici le contexte spécifique avalin qui impose de trouver des solutions pour le logement des actifs saisonniers en mobilité, indispensable au fonctionnement des activités économiques. Cette OAP (et le règlement associé) permettent ainsi une solution sur site, tout en la cadrant fortement pour éviter les dévoiements éventuels.*

## Le Laisinant

Le Laisinant - Société Laisinant - Parcelle 1898
Lettre **L24** de PONCIN Avocats. **R18**

Demande le classement Ud et non pas Af de cette parcelle, dont une partie était initialement classée Udh. Une expertise conclut à l'absence de zones humides, la partie ouest a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine du village du Laisinant, il n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Sur ce secteur du Laisnant, la commune de Val d'Isère a toujours calée la limite de la zone U sur la limite constructible du PPRn. La connaissance la plus récente du risque fait état d'une zone inconstructible sur la quasi-totalité de la parcelle 1898 contrairement au PPRn en vigueur (cf recours gracieux du contrôle de légalité suite à la délivrance du PC évoqué dans le courrier). C'est pour cette raison que la commune a dû déclasser le terrain.*
*La problématique évoquée est donc liée au zonage PPRn et non au PLU qui fait l'objet de la présente enquête.*
*Si le terrain n'est pas en U il est en A ou N et le reste du secteur est agricole.*
*L'habitat humide a été identifié dans le cadre des visites de terrain menées par le bureau d'étude Agrestis au sein des secteurs potentiellement urbanisables du PLU de 2016. Dans la mesure où l'habitat humide se situe au sein de la zone Af, le secteur n'a pas été revisité dans le cadre du présent PLU. Le rapport d'expertise actualisé (avril 2021) fourni par le contributeur et concluant à l'absence de zone humide permet d'envisager la suppression la servitude « secteur humide ».*

***là encore, il convie de veiller à la délimitation des zones humides et de leur zone de fonctionnalité en tenant compte des réalités du terrain, notamment des bâtiments déjà édifiés.***

***CE: à quoi correspond la limite demi-cercles bleus ?***

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Elle correspond au périmètre d'étude des risques naturels et renvoie au règlement du PPR de 2006.*

## Le Fornet

Lettre **L23** de WURTZ Johan (**R13 R15**) parcelle C129

Souhaite reculer la limite Ud pour permettre une extension du garage existant. La construction en souterrain présente une absence d'impact paysager, l'utilisation exclusive d'un accès existant, et réduit la pression sur le stationnement de surface. Des précédents ont déjà été accordés sur cette zone située en zone bleue du PPRN 2018.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le sujet de ce parking privé sous-terrain en zone à risque fort du PPRn a été évoqué avec la DDT et son service SSR. L'Etat de souhaite pas autoriser ce parking en créant la zone ad hoc au PPR. Le PLU ne peut donc pas l'autoriser…*

Lettre **L11** de JMV Resort

Demande de retirer le zonage spécifique "zone humide" sur la parcelle OC 0668. Une étude écologique approfondie KARUM en 2022 conclut à l'absence de zone humide.

***CE: NB le rapport préconise de caractériser la végétation en période d'observation favorable afin de statuer d'une manière définitive sur l'absence de zones humides.***

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les secteurs humides visent à venir compléter l'inventaire départemental des zones humides intégré dans le règlement. Le règlement applicable à ces servitudes « secteurs humides » pourrait toutefois être clarifié en reprenant la formulation applicable aux servitudes « zones humides » : il est interdit « de détruire ou de modifier les zones qui sont qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) ».*
*Ainsi, si une étude démontre l'absence de zone humide, la règle ne s'applique pas.*

Lettre **L31** de JMV Resort

Pour la parcelle précédente, ainsi que 147 148 149, demande d'aligner les limites de constructibilité sur une ligne cohérente, ce qui permettrait une lecture claire du zonage, une équité de traitement, et une cohérence du PLU avec d'autres documents réglementaires, d'autant que la zone est exempte de risques.

***Question du Commissaire Enquêteur : pourquoi cette découpe "en dentelle" ?***

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le découpage de la zone urbaine a été calé sur le projet de PPRn et donc à la limite entre la zone bleue et la zone rouge. Il s'agit de la connaissance la plus récente du risque (cf porter à connaissance de la DDT).*

***Je suis surpris d'une telle précision pour la délimitation des zones, et je serais étonné que les éléments de connaissance du risque déterminent ces limites au mètre près. Je considère que le PPR et le zonage du PLU devraient s'appuyer sur des limites correspondant à la réalité du terrain, en veillant à porter atteinte au minimum aux intérêts des personnes privées.***

**L6** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande que le zonage du PLU soit aligné sur celui du PPRN, en classant la parcelle 807 en zone NP
A défaut, que le PLU précise explicitement la primauté du PPRN sur ses propres dispositions dans ce secteur
Que le règlement du PLU reconnaisse la possibilité d'autoriser des garages enterrés dans les zones à risque, dès lors qu'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRN

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Point à évoquer d'ici l'approbation du PLU. La DDT semble d'accord pour que la zone Np existante sur le terrain voisin vienne jusqu'au bâtiment en question. Dans ce cas, la modification serait faisable. De plus, la parcelle 807 est déjà urbanisée, ce qui ne générerait pas de consommation d'ENAF supplémentaire.*

**BARGIS Jules**

**P29 :** Registre papier : le déclassement des UDh en A compte tenu du PPRN le pénalise.
Pourquoi la gare téléphérique reste UDh ?

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La gare de téléphérique est en Ud comme le reste du secteur et non en Udh.*
*La délimitation de la zone constructible a été définie en fonction du projet de PPRn et donc de la connaissance actualisée des risques fournie par les services de l'État.*

**R63** : Le zonage agricole est peu pertinent.
L'offre de stationnement a été réduite, il faut renforcer la zone Ud en surface ou en souterrain.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La DDT refuse de mettre ce secteur dans l'enveloppe urbaine et donc en zone constructible dans le projet de PPRn. La commune ne peut donc pas la mettre en zone U.*

**R33 MOLLANGER** Arnaud, directeur de Val d'Isère Téléphériques
Les parcelles C115 118 119 126 127 681 sont actuellement constructibles. Le risque identifié est qualité d'aléa moyen. Ces parcelles sont classées de fait dans l'enveloppe urbaine, il demande de les conserver constructibles dans le nouveau PLU (voir pièces jointes).

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les parcelles en question sont zonées Udh au PLU en vigueur et la commune souhaitait conserver un zonage permettant le développement d'un projet hôtelier et de commerces de services important pour le Fornet, son attractivité et pour le maintien d'un certain dynamisme au niveau du hameau.*
*Cependant, la DDT qui s'occupe actuellement de la révision du PPRn a décidé de modifier la limite de l'enveloppe urbaine en sortant lesdites parcelles alors même que l'aléa identifié comme moyen n'a pas évolué. Dans ce cas, la doctrine de l'Etat « terrains non construits hors zone urbaine en risque moyen = inconstructibles ».*
*La commune n'a d'autre choix que de déclasser les terrains en zone A ou N sous peine de créer un différend avec l'Etat. La commune se réserve cependant le droit de faire valoir son avis lors de l'enquête publique à venir sur le PPRn.*

***Il est regrettable que les politiques de l'État soient en incessantes modification, et que le raisonnement des services fonctionne en termes dogmatiques et de doctrine. J'ai pu constater sur place que les risques naturels sur ce secteur concernent des chutes de blocs ou des avalanches provenant de la rive droite de l'Isère, en amont de la route départementale. Si les terrains concernés sont soumis à des risques importants tels que l'on empêche l'urbanisation, il conviendrait de se pencher sur la sécurisation de cette route départementales et de prendre des***

***mesures adéquates. Une réelle protection de la route départementale profiterait aux terrains situés en aval, ce qui pourrait faire évoluer favorablement la situation.***

## Restaurants d'altitude

M **CASCI** Philippe – Le Plan sur Solaise

**P2** Vu à la première permanence : il bénéficie d'un permis de construire accordé en décembre 2024, purgé de tout recours donc définitif. Il bénéficie de l'OAP 12 qui en tient compte. Il se montre inquiet des avis formulés par les personnes publiques associées demandant le retrait de cette OAP.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS, commune favorable au projet.*

***Je considère là qu'il y a un droit acquis, d'autant que le Préfet n'a pas fait usage de la possibilité d'annulation du permis de construire dans le cadre du contrôle de légalité. Par ailleurs, les observations émises par les services portent sur l'aménagement du domaine skiable et la politique communale, ce qui n'est pas leur rôle. Pour ce qui concerne l'OAP du Plan, située vous vous vous vous en limite de boisement, l'atteinte à la fonctionnalité agricole me semble tout à fait minime.***

Contribution **R5** de **MACHET** Sylvie - Châlet hôtel du Col de l'Iseran - parcelles 599 622 820 823

Demande d'étendre le zonage Nrhi et Na pour toutes les parcelles lui appartenant, sans quoi il sera impossible financièrement de porter quelconque amélioration au bâtiment actuel. Elle souligne la nécessité de rendre attractif notre magnifique territoire dont son établissement est le pilier central depuis 100 ans.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le site classé du col de l'Iseran et l'APPB implique de passer par des procédures administratives spécifiques lourdes et chronophage qui n'ont pas permis à la commune d'intégré ces changements dans la révision générale. Pour autant la commune reste persuadée que l'amélioration du col de l'Iseran passe par une évolution du chalet / hôtel existant dont il conviendrait de parler lors d'une évolution future du document.*

***J'ai pu constater qu'il y a un réel enjeu d'aménagement de ce site emblématique, qui est actuellement occupé par un bâtiment vétuste, non esthétique et non entretenu. Je souscris à l'idée de la commune d'étudier l'évolution du secteur dans l'optique d'une évolution future du PLU.***

Contribution **R51** et lettre **L55 (juin 2024)** de M. **FRISON** Sébastien pour l'exploitation du restaurant d'altitude l'étincelle

Demande d'agrandir le zonage restaurant d'altitude sur l'ensemble de la parcelle AH 282 côté sud ainsi que la parcelle AH 271.
Ceci afin d'utiliser un volume de stockage plus important en respectant la contrainte PPR.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*La parcelle AH 281 et une petite bande de la AH 282 ont été intégrées à la zone Nr.* Il semble possible de l'étendre comme demandé puisqu'il s'agit d'espaces déjà urbanisés et que les dispositions règlementaires restent inchangées (limitation de la constructibilité).

Contribution de Mme LANGUEPIN Marie **R28**

OAP 11 ruines de Tovière : assez de restaurant d'altitude, ne répond pas aux objectifs du PADD. La diminution de l'enneigement va rendre l'accessibilité incertaine.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ce projet a fait l'objet d'un PC délivré et purgé de recours de surcroit validé lors de la révision allégée n° 2 du PLU en vigueur (OAP dédiée).*
*De plus, le PADD précise qu'il convient de « privilégier le confortement des restaurants d'altitude existants ou déjà projetés (Le Plan, Tovière) ».*

## THEMATIQUES

**Règles d'hébergement touristique**

Lettre **L29 L42** de PONCIN Avocats (**R29**)

Demande la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de **restructuration des hôtels existants** aux seules sous destinations "hôtellerie et autres hébergements touristiques".

- Cette règle édicte une interdiction générale et absolue interdite par la loi
- Elle laisse beaucoup de flou dans l'interprétation lors de l'instruction des demandes, et il convient de la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux
- Il n'est pas légalement possible de différencier au sein d'une même zone les dispositions réglementaires applicables à une même destination selon une subdivision déterminée par la collectivité (la lettre cite de nombreuses jurisprudences)
- Elle induit des difficultés d'ordre pratique car il n'y a aucun inventaire détaillé des hôtels concernés, et il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration vers d'autres usages.
- La règle fait abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière
- Elle ne mentionne pas que les établissements sont déjà contraints par des conventions de type "loi montagne" qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière
- Les établissements indépendants ou familiers devraient mobiliser des investissements lourds, cette règle favorise les opérateurs très hauts de gamme, il y a rupture d'égalité
- La finalité affichée est de lutter contre la perte de lits chauds. Le sujet est cristallisé sur les hôtels, il n'y a aucun outil pour les lits froids dans le diffus qui est la cause réelle du problème.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la commune a choisi d'introduire une disposition visant à maintenir la destination hôtelière des établissements existants, en la limitant soit à l'activité d'hôtel, soit à celle d'autres hébergements touristiques (dont résidence de tourisme avec gestion dédiée).*
*Cette mesure répond à un objectif stratégique : préserver la capacité d'hébergement marchand de la station. Val d'Isère tire l'essentiel de son activité économique et de ses emplois du tourisme. La*

*transformation d'hôtels en résidences secondaires, phénomène déjà observé dans d'autres stations, conduit à une diminution des « lits chauds » et met en péril l'équilibre économique local.*
*L'intention n'est pas de priver les propriétaires de leurs biens ou de leurs revenus. La plupart sont des familles locales, avec lesquelles la commune entretient un dialogue constant. Il s'agit au contraire de protéger leur outil de travail et la vitalité économique de l'ensemble du territoire, en assurant la pérennité de l'accueil touristique, condition de survie de nos commerces, services et emplois.*
*Cette orientation, qui s'inscrit dans une logique de développement durable des stations de montagne, vise donc à défendre l'intérêt général et à garantir que Val d'Isère reste une destination attractive, dynamique et vivante toute l'année.*

*La règle proposée dans le projet de PLU permet une alternative de migration vers la sous-destination « autre hébergement touristique » qui comprend divers produits dont la résidence tourisme. Cette dernière peut être non homogène et faire l'objet d'une vente des différents lots. Il faut cependant qu'elle soit gérée par un opérateur unique.*

**Politique communale**

**MALLET** ?
**P3** une observation presque indéchiffrable portée sur le registre, qui semble faire un commentaire sur la politique d'aménagement de la commune.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Anonyme

**R2** ville trop chère, trop développée. Il faut préserver

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU est plus vertueux que celui en vigueur sur les possibilités constructives et sur la consommation d'espace.*

**COURT** Jean-Patrick - **P1**
Observations verbales: venus s'informer de la constructibilité à côté de son immeuble. Attention aux surélévations qui transforment le village en ville.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU prévoit le passage d'un certains nombres de secteurs de Uc à Ud ou la hauteur baisse de 2 m (13 m à 11m). Le PLU recentre ainsi le développement sur un espace préférentiel de densification.*

Anonyme **R8**
Stopper les destructions de bâtiments en bon état pour permettre la construction d'espace luxueux. Considérer l'été comme une saison touristique, prendre davantage en compte les conditions de vie de la population.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*C'est ce que ce nouveau PLU s'attache à faire: servitude de mixité sociale, réduction des possibilités sur les secteurs d'accompagnement de l'hyper centre, préservation de la qualité architecturale des hameaux, favoriser la rénovation plutôt que la démolition / reconstruction…*

**CANETTI** Charles **R12**
Laisser la possibilité de circulation des voitures pour accéder aux logements et parkings privés (personnes âgées et petits-enfants).

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU n'empêche en rien les propriétaires d'accéder à leur logement avec leur véhicule personnel.*

Anonyme **R20**
Bravo pour ce nouveau PLU qui prend mieux en compte les habitants et les travailleurs de la station

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Anonyme **R21**
Très satisfaits de ce nouveau PLU.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Anonyme **R24**
Projet qui répond mieux aux problématiques de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

CHEVE contribution **R26**
Le projet n'est pas idéal. Il répond cependant un peu plus aux problématiques essentielles des logements des actifs et des saisonniers .

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Contribution de Mme LANGUEPIN Marie **R28**

Ressources en eau potable pas suffisamment développé. Il faut une vraie analyse des consommations en période touristique et pour la neige de culture.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU dispose d'une annexe sanitaire relative au schéma directeur d'assainissement et d'eau potable. Des compléments ont été apportés par le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.*

Anonyme **R20**

A apporté la mention « NON » qui démontre un désaccord avec la politique communale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

**Réglement**

**L3** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande de révision ou de clarification de l'obligation de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales :
- cela ne correspond pas aux conditions d'usage réel du territoire et entraîne des installations inutiles, coûteuses voire contre-productives.
- à minima, il convient que le règlement précise l'objectif visé (arrosage, gestion des eaux à la parcelle) et laisse une marge d'adaptation ou d'exemption.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*On peut clairement constater depuis quelques années que nous connaissons des épisodes pluvieux tous les mois de l'année, l'argument climatique neige ne tient donc pas.*
*Cette disposition s'applique dans les cas de création de bâtiment principal donc pour les constructions sur terrains nus ou dans les cas de démolition / reconstruction. L'implantation des dispositifs techniques est donc faisable et peut se penser au départ des projets.*

**L3** JMV Resort - **M EUSTACHE** Sylvain

Demande de modifier la règle de pourcentage de logement du personnel imposée aux programmes d'autres hébergements touristiques.
Propose la rédaction : « pour les autres hébergement touristiques, le taux minimum de surface à dédier au logement du personnel sera abaissé à 5 %, au-delà de 2000 m² de surface de plancher créé ».
Appliquer un taux uniforme à toutes les formes d'hébergement touristique revient à ignorer la diversité des besoins en personnel.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La question a été abordée avec les élus du groupe de travail PLU lors de l'élaboration. Il a été décidé de maintenir un objectif de 10% pour les autres hébergements touristiques.*

*Le SCoT demande de fixer un pourcentage pour le logement du personnel dans les projets de nouveaux lits touristiques. Ce taux est fixé à 10% pour les projets de plus de 5000 m2 de surface de plancher y compris pour les autres hébergements touristiques. Il n'y a donc pas de distinction introduite par le SCoT entre hôtels et autres hébergements touristiques. La commune a aussi fait le choix d'appliquer cet objectif aux nouveaux projets (hôtel ou autre hébergement touristique) de plus de 2000 m2 pour tenir compte de l'importance des besoins sur le territoire. La rédaction de cette règle pourra toutefois être resoumise à arbitrage des élus.*

**L12** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande de modification de la règle relative à l'obligation de logement aidés pour les programmes de 5 logements ou 600 mètres carrés et plus :
Demande d'élargissement des typologies de logements considérés comme aidés
Demande de révision du seuil et du mode de calcul
Demande de clarification sur le calcul en cas d'extension

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Pas sûr que le logement de personnel, s'il n'est pas de la résidence permanente, puisse être pris en compte dans le logement aidé... Cependant, il serait intéressant d'intégrer à cette logique le relogement des propriétaires foncier qui bénéficie parfois d'une accession à prix maitrisée à hauteur de l'apport de leur foncier.*
*La règle a été discutée à de nombreuses reprises. C'est pour les raisons invoquées qu'un deuxième seuil à 5 logements a été instauré. Le tout ne s'applique qu'au programme de logements donc à partir de 2.*
*La règle ne s'applique qu'aux m² créés. On ne prend pas en compte l'existant.*

*La rédaction de cette règle pourra toutefois être resoumise à arbitrage des élus ?*

**L114** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Assouplissement de la règle d'implantation limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification :
Propose que l'implantation limite séparative puisse être autorisée sans limite de hauteur spécifique, ni contrainte de longueur de façade accolée, comme cela est actuellement possible dans le PLU en vigueur.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Oui, demande cohérente avec l'objectif de l'espace préférentiel de densification. Cette règle va être rediscutée avec les élus pour un possible amendement.*

**R3** Jerry **LAMBERT**
Nombreuses suggestions pour améliorer les règles.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*q1 - p62 OAP : oui, obligatoire. Ajouter une précision pour exempter les places situées sur les accès véhicules au parking enterré ?*
*q2 - p9 Reg PLU : il est écrit "balcons ou tout ouvrage en saillies", cela englobe les toitures basses et escaliers.*
*q3 - p9 Reg PLU : cette disposition permet de garantir que le projet aura une hauteur absolue conforme à la hauteur visible depuis la voie qui la borde. Exemption est faite des descentes de parkings (rampes). Cela empêche de décaisser et de faire un étage supplémentaire en respectant le TN avant travaux.*
*q4 - p24 Reg PLU : Oui, à préciser si possible (60 cm règlementairement).*
*q5 - p41 Reg PLU : Oui, règle à faire évoluer dans l'espace préférentiel de densification*
*q6 - p42 Reg PLU : Oui erreur matérielle*
*q7 - p42 Reg PLU : Si, bon schéma mais à adapter (règle 4.4 concerne la hauteur)*
*q8 - p43-44 + p59-60 Reg PLU : Oui, préciser que la règle générale du prospect ne s'applique pas en cas de transfo de toiture*

*q9 - p45 Reg PLU : pas de droit acquis à la hauteur, si démolition suivie d'une reconstruction il faut se recaler à la hauteur maximum autorisée par le règlement de la zone concernée.*
*q10 - p49 Reg PLU : Oui, erreur matérielle à corriger*
*q11 - p48 Reg PLU : réponse au point 6.4 règle alternative*
*q12 - p49 Reg PLU : voir définition "bâtiment" et "annexe" dans dispositions générales p22-23*
*q13 - p51 Reg PLU : oui (cf OAP), on peut le repréciser dans le règlement.*

***Tout ceci donne à penser que le règlement écrit, qui veut prévoir tout les cas de figure, s'avère quelque peu complexe et difficile d'application.***

**GUNIE**
Demande possibilité d'aménager les derniers étages 3 et 4, qui restent vides. Il va remettre une lettre en ce sens.
Je n'ai pas trouvé trace de ce courrier.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le parking en question est en zone Nep qui ne permet que peu de choses et pas d'habitation. La contrainte risque couplée à la discontinuité de la zone urbaine ne permet pas vraiment plus de chose que l'existant.*

**BAL BELMONTE**
Registre papier **P21**
En UD la hauteur limite passe de 13 à 11 m. Ceci est pénalisant et empêche de financer des travaux d'isolation thermique et de rénovation.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La rénovation des bâtiments existant ne doit pas passer que par la création de m² supplémentaires. Elle ne doit pas se faire au détriment de la qualité et la cohérence architecturale du village.*

**BONNIER** François et **DUCROT** Architecte.
**R54** avec PJ explicatives, **P28**

Immeuble Le Solaise.
Les règles de modification des toitures asymétriques ne sont pas applicables. Il propose une règle alternative et joint des croquis à ce sujet.
Il conviendrait de clarifier les priorités et les limites d'application entre la transformation de toiture décrit ci-dessus et le prolongement d'une toiture existante jusqu'à une hauteur de 25 m. Il y a possibilité d'incompatibilité.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Cette façon de faire n'est pas envisageable dans le sens où elle viendrait augmenter de manière très importante la hauteur de bâtiments déjà plus haut que la hauteur max de leur zone.*
*Il faut que les copropriétés entendent que leur rénovation énergétique ne doit pas forcément passer par la création de m² pour arriver à une opération blanche financièrement.*
*On constate à l'usage que beaucoup d'entre elles arrivent à se rénover avec la règle en vigueur qui a donc été conservée dans le projet de PLU.*

**WATRIN** contribution **R27**
Regrette que le PLU n'autorise pas de droit à la surélévation avec création de quelques lots supplémentaires qui permettrait comme pour beaucoup d'immeubles le financement des travaux de rénovation énergétique (Résidence de l'Isère).

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ce bâtiment est situé en zone à risque fort du PPRn ou la règle générale est de ne pas augmenter la vulnérabilité. Cela passe par une non-augmentation de la capacité d'accueil du bâtiment. Ces ensembles bâtis sont par ailleurs déjà très haut et implantés en surplomb du village, il convient donc de ne pas augmenter cet "effet masse" déjà présent.*

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
Être plus restrictif sur les déblais-remblais en zone agricole. Cf Vallée du Manchet et amont du Fornet.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le projet de PLU est bien plus restrictif sur ce point que le PLU en vigueur.*

***J'ai pu constater personnellement la pertinence de cette intervention : lors de mes déplacements j'ai pu constater en amont du Fornet la réalisation en cours de très importants mouvements de terrain réalisés vraisemblablement par un agriculteur ou éleveur, qui souhaite manifestement aplanir ses surfaces cultivables. Il est utile de rappeler que les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² sont soumis à autorisation, et d'écrire dans le règlement des dispositions adéquates.***

***Dans ce même ordre d'idée, les remblais en zones naturelles sont souvent générés par les besoins des entreprises de BTP qui cherchent à évacuer leurs déblais. Il convient également de rappeler que seuls peuvent être mis en décharge les déblais ultimes, et qu'il est utiles de prévoir sur le territoire communal la localisation d'au moins un ISDI[8].***

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
La cartographie du PDIPR n'est pas lisible. Assurer sa continuité en l'inscrivant sur le domaine public. Des murs ont été édifiés sur l'emprise initiale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ces itinéraires ont été fournis par les services de l'État. Si des erreurs matérielles existent, elles peuvent être corrigées ponctuellement.*

**R53** lettre **L57** de JMV Resort

Demande de modifier les règles de hauteur maximale dans le secteur Uc1 :

- Réviser à la baisse, en particulier dans les zones à dominante résidentielle, ou l'environnement bâti est homogène et peu élevé
- Introduire dans le règlement une approche plus contextualisée et différenciée, en adaptant les hauteurs autorisées à l'environnement immédiat
- Cite le cas du bâtiment du Mont Roupe entouré d'un ensemble de copropriétés dont la hauteur ne dépasse pas 13 m.

8 ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes

*La zone Uc1 sur le bâtiment de logement du Mont Roup (parcelle 73) géré par la SEM SACOVAL et à destination des actifs et permanents du village existe déjà au PLU en vigueur et avec les mêmes hauteurs.*
*Comme répondu précédemment, lorsque ces secteurs UC1 sont totalement imbriqué dans le tissu urbaine, une adaptation des règles de hauteurs sera étudiée.*
*Le Mont Roup est cependant entouré de bâtiment plus haut que 13m…*

# 5. Conclusion du rapport

Ce rapport sert de base à l'élaboration de mon avis et de mes conclusions motivées, qui font l'objet d'un document séparé.

Le 3 septembre 2025, je remets au maire de la commune de Val d'Isère mon rapport, mes conclusions motivées et avis, le registre d'enquête et les pièces annexes listées ci-dessous (envoi sous forme informatique, documents écrits ultérieurement par porteur).

Je transmets également un fichier informatique sous format PDF non modifiable permettant la mise en ligne de ces documents.

Parallèlement, j'adresse ce rapport, mes conclusions motivées et avis, à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble.

Le commissaire enquêteur à Val d'Isère, le 3 septembre 2025

Gérard HOVELAQUE

# GLOSSAIRE

CDNPS signifie **Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,** commission consultative qui intervient au niveau départemental pour donner son avis sur les projets d'aménagement ou d'urbanisme susceptibles d'impacter les sites naturels et paysagers.

CDPENAF **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.** Il s'agit d'une commission consultative mise en place dans chaque département en France. Elle a pour mission de donner son avis sur les projets d'aménagement qui peuvent avoir un impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Son rôle est notamment de veiller à la préservation de ces espaces face à l'urbanisation et à d'autres projets d'aménagement qui pourraient les affecter.Dans le cadre d'un PLU, la CDPENAF peut intervenir pour émettre un avis sur la compatibilité des projets d'aménagement avec la protection de ces espaces.

DDT **Direction Départementale des Territoires,** est un service déconcentré de l'État au niveau départemental, chargé de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, d'urbanisme, d'environnement, d'agriculture, de transport, et de logement.

La **DRAC** Direction Régionale des Affaires Culturelles, est un service déconcentré du ministère de la Culture en France. Elle joue un rôle majeur dans la gestion et la protection du patrimoine, y compris en matière d'archéologie.

ISDI les Installations de Stockage de Déchets Inertes ont été créées par un décret du 15 mars 2006, celui-ci vise à mieux encadrer la création et la gestion de ces installations afin de limiter leurs incidences sur l'environnement et la santé.

MRAE **Mission Régionale d'Autorité Environnementale,** instance consultative, placée sous l'autorité du préfet de région, qui a pour rôle de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement du territoire. Elle intervient principalement dans l'évaluation des impacts environnementaux des projets soumis à **l'Autorisation Environnementale.**

OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation**,** font partie intégrante du PLU et définissent des orientations spécifiques pour l'aménagement de certaines zones du territoire communal. Contrairement au Règlement du PLU, qui fixe des règles contraignantes sur l'utilisation des sols (hauteur des bâtiments, densité, type d'usage, etc.), les OAP sont davantage des lignes directrices ou des objectifs à suivre pour guider le développement futur de certaines zones.

PADD **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, est un document stratégique et juridique qui fait partie intégrante du PLU. Il définit les orientations générales pour le développement et l'aménagement du territoire à long terme, en veillant à concilier les enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Le PLU, qui découle du PADD, doit respecter les orientations fixées par ce dernier,

PAPAG Le **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme et consistant à interdire, dans un périmètre délimité par le PLU et pour une durée de 5 ans maximum (dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet

d’aménagement global), les constructions ou installations d’une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.

PLU Le **Plan Local d'Urbanisme** est un document réglementaire qui détermine les règles d'urbanisme à l’échelle d’une commune ou d'une intercommunalité. Il organise l’aménagement du territoire en fonction des besoins de la collectivité (logements, équipements publics, activités économiques) tout en respectant les enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

PPA les **Personnes Publiques Associées,** désignent des organismes publics, collectivités locales, ou établissements publics qui, en raison de leurs missions spécifiques ou de leur responsabilité dans l'aménagement du territoire, doivent être consultés lors de la procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU ou d'autres projets d'urbanisme. Leur rôle est souvent d'apporter des avis et des propositions sur les projets.

PPRN **Plan de Prévention des Risques Naturels,** est un document réglementaire qui vise à prévenir les risques naturels (inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, etc.) en définissant des zones de risques et en imposant des règles d'urbanisme pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ces risques. Il est élaboré par les services de l'État, généralement au niveau départemental, en concertation avec les collectivités locales.

PPRI **Plan de Prévention des Risques d’Inondation**

SCOT **Schéma de Cohérence Territoriale** est un document de planification stratégique qui définit les grandes orientations de l'aménagement et du développement à l’échelle intercommunale. Il a pour objectif de garantir une vision cohérente du développement urbain, de la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de la mobilité, sur un territoire plus large que celui d'une commune seule. Le SCOT est un document contraignant, car il sert de cadre aux PLU des communes qui en dépendent.

SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, est un document de planification qui définit les grandes orientations en matière de gestion de l'eau à l'échelle d’un bassin hydrographique.

STECAL **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité.** Dans le cadre de la Loi Montagne, visent à restreindre l’urbanisation dans certaines zones de montagne, en fonction de leur capacité à supporter de nouveaux aménagements ou constructions.

UTN **Unité Touristique Nouvelle,** est un outil d'aménagement du territoire essentiel pour le développement du tourisme, tout en respectant les enjeux environnementaux et locaux. Elle permet d’encadrer l’expansion des infrastructures touristiques de manière cohérente et durable.

## Annexes

PA-1 - procès verbal de synthèse et

PA-2 – Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

PA-3 - synthèse de l'avis des PPA et assimilés

PA-4 – Synthèse des observations du public

## Pièces jointes :

PJ-1  Arrêté du Maire de mise à l'enquête

PJ2 - Justificatifs relatifs à la publicité légale

PJ3  - Affiche

PJ-4 - Attestations d'affichage

PJ-5 - Édition du registre numérique

PJ-6 - Copie du Registre papier

PJ-7 - Courriers adressés au commissaire enquêteur

PA1_PV_syntheseSigne 2
PA2_MemoireReponsePV 25
PA3_SynthesePPA 64
PA4_Synthese_ObservationsPublic___mod 72
PA4_Synthese_ObservationsPublic 85
PJ1_ArreteMaire_OrganisationEnquete 98
PJ2_parutions 103
PJ3_affiche 107
PJ4_AttestationAffichage 108
PJ5_RegistreNumerique_avecPJ 121
PJ6_Registre_papier 419
PJ7_Lettres _01-64 434

Pièce Annexe PA 1

# Commune de Val d'Isère

( SAVOIE )

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 7 juillet au 7 août 2025

**PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble : E25000083/38 du 16 avril 2025

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête : 2025.0078 du 2 juin 2025

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

# 1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R 123–18 du Code de l'Environnement, une rencontre est prévue avec le maître d'ouvrage le mardi 12 août 2025 afin de communiquer mes observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse, objet du présent document.
Conformément aux dispositions de ce même article, **le maître ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le mardi 26 août 2025.**
Les personnes présentes à la réunion sont : M. Patrick MARTIN Maire, M Rémi LECHAPOIS Responsable Urbanisme, M. gérard HOVELAQUE Commissaire Enquêteur.

# 2. Informations sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et conformément à la réglementation, pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 7 juillet 2025 au 7 août 2025, avec l'organisation de 4 permanences, la mise à disposition du dossier et du registre à la mairie, la mise en place d'un registre numérique ainsi qu'un dossier dématérialisé, et une adresse courriel dédiée.

# 3. Observations du public

- Statistiques du registre numérique ( au 8/8/2025):
**4990 visiteurs** uniques
**2240 téléchargements**
**66 observations** formulées (et doublons)

- Statistiques du registre papier mis à disposition en mairie :
nombre de **visites recensées : 42,** au total **48 dépositions** sur le registre.

- Nombre de **courriers reçus : 64**

**- nombre total des interventions : 129**

Celles-ci ont la typologie suivante :
78 observations sur le zonage
32 sur la rédaction du règlement
12 sur la politique menée par la municipalité
2 relatives à la gestion de l'eau potable (R28 L7)
1 pour la mobilité (R12)
1 pour les piétons (R28)
1 relative à l'agriculture (R7)
1 pour le PPRN (R1)
1 hors sujet

J'ai effectué un relevé aussi exhaustif et synthétique que possible de toutes les observations orales et écrites que j'ai pu recueillir lors de la période de mise à l'enquête publique.
J'ai synthétisé ci-dessous l'ensemble de ces observations, en ayant effectué un repérage affecté de la lettre **P** pour **P**ermanence en Mairie ou registre **P**apier, **R** pour registre numérique et **L** pour les **L**ettres reçues. Ceci permet de se référer à la pièce annexe « observations du public » qui les synthétise de manière exhaustive.

j'ai regroupé ces observations au mieux, et d'une façon arbitraire, en différents lieux emblématiques de la commune, en immeubles particuliers, ou en thématiques spécifiques.

Dans le cadre de la présentation de ce procès-verbal, je souhaite recueillir les commentaires et les précisions du maître d'ouvrage qui dispose d'un délai de 15 jours pour établir un mémoire en réponse.

Les interventions du public sont les suivantes :

## La Daille

lettre **L9** de Monsieur **POINTET** Emmanuel (vu en **P4** et **P46**)
Lettre **L62** qui complète et poursuit l'argumentaire

Dans ce secteur l'urbanisation de la parcelle AB 58 avec la construction du bâtiment "Les Equinoxes" a modifié le fonctionnement hydrologique de la zone humide, qui s'est trouvée réduite de près de 50 %. Les parcelles cadastrales 59 60 64 65 67 68 69 n'ont plus aucun impact écologique sur la zone humide, il en demande l'exclusion de l'espace périphérique.
La zone humide étant inférieure à 1000 m² les implications réglementaires sont allégées : absence d'étude d'impact, déclaration loi sur l'eau, mesures compensatoires allégées.
Les parcelles sont classées en zone Ut en vue d'accueillir un projet hôtelier structurant de plus de 10 000 m²
Un permis de construire validé existe déjà sur 5 des parcelles.

**BONNEVIE** Serge parcelles 46 à 52
**P9 R16 R17**: il s'agit d'une grosse indivision qui était constructible sans condition, qui passe en zone agricole. Ils ne comprennent pas le caractère agricole de la zone.

*Question du Commissaire Enquêteur:*
*la vocation agricole de ces terrains coincés entre l'Isère et la route départementale est loin d'être une évidence. Quelles sont les raisons objectives, autres que le souci de respecter les ratios, qui préside à cette orientation ? Un agriculteur est-il mobilisable sur ce terrain ? Comment la renaturation est-elle prévue ?*

**BONNEVIE** Franck parcelles 48 49 50 51 52

Registre papier **P20** et contribution **R7**. Possédant une parcelle en indivision dans le village de la Daille, surpris du passage de cette zone en urbanisation sous condition vers une zone agricole. Cela est d'autant plus surprenant que ces parcelles sont en plein milieu du village de la Daille et non en périphérie.
Le logement des locaux et des actifs devenant de plus en plus compliqué, trouve dommage de se priver du potentiel que pourrait offrir cette zone.

**MARCHAND MAILLET** Martine et Alain
Mail contribution **R32**
- Le tracé de l'Isère est faux et empiète leur propriété
- Maintenir NR actuel, la réalité ne correspond pas à un corridor écologique

La Daille - **association syndicale de la Daille**
lettre **L15** de Val-d'Isère agence (**R6**)

5 demandes de précisions ou d'explications réglementaires :

- la chaufferie centrale peut-elle évoluer, ou être reconstruite ?
- les bâtiments pourront-ils être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ?
- souhaitent ne pas être contraints s'ils veulent aménager un nouveau terrain de tennis, compte tenu du zonage pour l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sport
- précisions sur les teintes des façades
- clarification ou assouplissement des règles concernant les matériaux en vue de la rénovation thermique des bâtiments

L'emplacement réservé ER1 (au profit de la commune, mise en sécurité de parking existant) contrarie leur projet de créer un parking enterré. Ils demandent le retrait de cette servitude imposée qui apparaît disproportionnée et injustifiée.

Lettre **L44** de Val d'Isère Agence - **Coporopriété Le Saint Michel**

Demande que la parcelle voisine AB 4, non construite à ce jour, soit intégrée dans la zone Ub pour préserver le village de la Daille. Cette parcelle, vu sa proximité avec le Saint-Michel, les risques naturels, et l'obligation de respecter les prospects, ne peut pas prétendre à une hauteur de 18 m.

**P26** - 31/7 **MARCHAND MAILLET** Anne et **TOURNER** Noelle
(zone à vérifier) Registre papier P26

Demande à avoir dans le futur la possibilité d'entretien et de réfection comme classé dans la construction en face dans la zone NEP.
La construction du garage est en cours, le prochain PLU a classé la zone en N, veut l'assurance que le bâtiment puisse être rénové dans le futur.
.

**P30** - 31/7 **GUNIE** Jean-Max et Madeleine
Opposés au projet de classer A les terrains de la Daille. Demande de garder la zone constructible.
A Val d'Isère il reste deux ou trois exploitants, le classement agricole est inutile.

**P41** M. **MALLEP** Parfait

-Zone Np un parking est prévu enterré (ER 22a). Souhaite que le niveau fini soit à niveau des environs.
- Deux zones de golf étaient prévues dans le secteur de la Daille. Souhaite pouvoir réaliser 2 fois 9 trous.

## Secteur Le Portillo

**SAUNIER** Bernard **R47**

Demande la constructibilité du lot 10 de la parcelle 274 ainsi que la partie inférieure de la parcelle communale 842.
Ces terrains classés N sont à risque faible d'avalanche et chute de blocs, et constructibles avec prescriptions.

**P31** - 5/8 **LIPOVSKY** Alca Consulting

Observation portée au registre papier: Ne comprend pas la modification du PLU sur le Portillo d'autant qu'elle n'est pas affichée. Tout cela semble très obscur d'autant que le maire avait pris la décision de bloquer les PC, et donc toute modification. Il est fait état d'une densification des logements. Il faut donc s'attendre à un nouvel immeuble alors que le projet ne portait que sur un parking et deux chalets.

**P38 R57 R61**- 7/8 **CHEREAU** Marie, Portillo parcelle 274

- Inquiets des possibilités de surélévation de la parcelle numéro no73 UC, qui pourrait totalement compromettre la vue des propriétaires et résidents du Portillo sur Solaise.
La zone a déjà été fortement affectée par des révisions du PLU avec notamment parcelle 842 rendue constructible au précédent PLU (2016) malgré des avalanches régulières entre le Portillo et le chalet Ourson (dont la dernière sérieuse annuelle 2019), zone qui était naturelle inconstructible !!
Maintenir en N la 274 et le haut de la 842 appartenant à la commune

- Parcelles 66 et 67. pour un projet de parking qui va également grever la vue des habitants du Portillo (étage RC + 4-5 environ et densifier/bétonner massivement la zone.

- Nous remercions par avance pour toute action de préservation de la biodiversité et de la zone au niveau du sentier des balcons et au-dessus, comme la préservation de la vue et de l'espace dans des zones déjà construites ! La préservation de l'espace "libre" et aussi l'assurance de l'accessibilité des secours des pompiers dans cette zone !!

**R55 R66 DEGERMANN**Marie, Le Portillo

Inquiet de la densification massive de la zone avec les projets des terrasses du Planey et le projet de parking sur les parcelles 66 et 67. Cela va grever la vue des habitants. Ne veut pas que la parcelle 73 en UC1 puisse compromettre la vue par une surélévation du bâtiment existant.
Espace avalancheux, beauté du site.
Nécessaire de maintenir les possibilités d’évacuation si chutes de pierres ou avalanches.

**R62 TINEL Robert**, Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

**R64 ULRICH** Philippe, Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

**R65 AXEL** Françoise , Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

## Le Crêt

**L1** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande le maintien du classement Uc du secteur du Crêt, prévu en Ud :
La réduction de hauteur entraîne une rupture dans la cohérence architecturale, va réduire le potentiel et donc favoriser l'étalement urbain, créer une inégalité de traitement entre les administrés.

MM **MARCHAND MALLET** Alain et Johan **P2**
observations verbales

Dans le secteur Le Crêt, parcelles 449 et 453 la zone de fonctionnalité de zone humide est sur l'emprise des bâtiments. Cela doit être rectifié.
leur bâtiment accordé en 2018 est à l'intérieur du trait du PPRN 2006. A rectifier.

**P32 R56**- Consorts **MARCHAND LEBAS**

- après étude du PLU en cours de révision, nous nous apercevons que les chalets O Valala et Machapucha (?) construits sur les parcelles 457 et 447, sont impactés en partie par la limite de PPRN de 2006.
Ces constructions ont obtenu un PC 2017, sous le PPRN de 2013, remplacé par celui de 2018.
Nous voulons nous assurer que nos bâtiments achevés en 2018 ne sont pas en zone rouge dans le PLU en cours de révision.

- Demandent de corriger le classement en zone de fonctionnalités zone humide des parcelles numéro 447,457,453,450,452,451,449,289, ce classement ne pouvant exister sur des parcelles construites.
Deux terrains classés « fonctionnalité des zones humides » sont situés sur une crête rocheuse et ne peuvent pas être plus humides que tous les terrains en contrebas (Crêt et I et II). Les terrassements effectués dans le secteur n'ont jamais relevé la moindre trace d'humidité.

**Anonyme R4**
Faire débuter la zone naturelle et la zone d'exclusion à partir du bord de route. Entre A et Uc1.

**L4** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Zonage Np, emplacement réservé ER 3. Demande que le zonage Np soit étendu à la totalité de la parcelle 33, et que le règlement précise expressément la possibilité d'y construire un parking souterrain.

## Le Rogoney

Le Rogoney - **Résidence du Val**
lettre **L16** de Val-d'Isère agence

L'OAP 7 impose le maintien du porche d'entrée et l'épanelage de toiture de la partie chalet de la résidence. Cette obligation nouvelle rend impossible toute réhabilitation de la copropriété.

Le Rogoney - Résidence SDC **Val Rogoney**
lettre **L17** et **L46** (différente) de Val-d'Isère agence

Demande que la limite Uc soit mise en alignement des propriétés voisines. Le maintien de la dent creuse du PLU actuel ne se justifie pas, d'autant qu'elle est bordée par l'emplacement réservé 12.

Le Rogoney - Société **Annapurna** - Parcelle 100
Lettre **L24** de PONCIN Avocats. **R18**

Demande le reclassement en zone Ud de la moitié nord de la parcelle 100. En continuité directe d'une urbanisation existante à l'ouest, elle a été majoritairement classée en zone N par application anticipée du futur PPRN, alors que l'étude de risque d'avalanches conclue à zone de risque moyen qui pourrait donner lieu à constructibilité moyennant prescriptions.

## Front de neige

Lettre **L49** de Val d'Isère Agence représentant la copropriété **SQUAW VALLEY**1

Demande que le zonage affecté aux parcelles visées par OAP 5 soit modifié en Uc afin de contenir la constructibilité hôtelière à 16 m, ce qui paraît raisonnable au regard de la préservation du front de neige et du proche voisinage.
L'OAP 5 visant la rue de la Grande Ourse semble venir en contradiction avec le principe général de l' OAP 7 qui promeut une cohérence du front de neige et la préservation de l'architecture de certains bâtiments remarquables, dont le bâtiment de la Grande Ourse.

**FAVRE** Douglas **R14**
Au départ du télésiège de Tommeuse, souhaite que le départ des balades en motoneige ainsi que la nouvelle zone d'activité soit intégrés en zonage « zone de loisirs » ou NI.

**R49 GUZY** Odile Architectes projet « le Face à Face)
Demandent différentes adaptations réglementaires OAP 1 pour conformer leur projet.

## LesRichardes

Les Richardes - SDC Les Silènes
lettre **L18** de Val-d'Isère agence
(parcelle 187 attenant l'arrière de la gendarmerie)

- le zonage RP sur l'actuel parking des pisteurs prévu Uc1a est en discontinuité avec l'ensemble des Richardes. Un zonage Ud identique au Hameaux de Val-d'Isère serait plus approprié

- le zonage Uc1a sur la pointe incluse au milieu de la RD 902 est-il une erreur ?

- la limitation de hauteur à 13 m est une erreur car le bâtiment existant des Silènes a une hauteur de 16 m et bénéficie d'un permis de construire pour une surélévation d'un étage. Il faut passer le zonage en Ub pour coller à l'existant.

Les Richardes - SDC Les Silènes
lettre **L18** de Val-d'Isère agence

Reprend quasiment les mêmes termes que la lettre précédente

**Le Plein Sud**

lettre **L21** de GILBERT architecte. Contribution **R10**

L'OAP 7 multisite pour embellissement de la station interdit l'augmentation d'emprise au sol. Ceci rend impossible la mise aux normes de la cage d'escalier central, et empêche la réalisation d'isolation extérieure. Il demande l'assouplissement de la règle.

Lettre **L46** de la copropriété La Bergerie, parcelle 177

Demande de supprimer la possibilité offerte de surélever en toiture plate le bâtiment voisin "Le Plein Sud". Il est souhaité de préserver l'ensoleillement, les vues, et l'harmonie du front de neige. Le Plein Sud a une hauteur qui excède déjà largement la hauteur prescrite par le zonage Uc.

CE: quid de la contrainte réglementaire Uc pour les hauteurs ?

**P33** - 7/8 **DOGLIANI BRULE** immeuble Les Silènes

compte tenu de la proposition de classification zone UD de la propriété des Silènes, nous voulons valider qu'il n'y a pas de contre-indication : en effet, l'immeuble aujourd'hui a une hauteur de 16 m (supérieure aux 11 m recommandés par la classification UD). Par ailleurs, un PC a été accordé et purgé de tout recours pour la modification de la toiture plate en toit double pan (pente à 35 %) avec une surélévation de 3 m + rénovation + embellissements extérieurs. Aucune opposition à cette classification en UD.

Mme **HABRARD** Christiane **P40**

Propriétaire de divers terrain vient se renseigner sur le PLU.
Emet des doutes sur le zonage Af au secteur des Richardes qui semble trop petit pour être fonctionnel.

## La Balme - parcelle AH 19

Lettre **L22 L52 R11** de MIALOT Avocats - Résidence Albaron
Opposés à la constructibilité de la parcelle AH 19 en contre-haut de la résidence.

- Elle est soumise à un risque d'aléa fort de chutes de blocs, qui, suite à la décision du tribunal, a conduit le préfet à la classer dans le PPRN en cours de révision en zone d'aléa fort;

- Nécessite une autorisation de défrichement. Une précédente autorisation été retirée par le Préfet suite à une décision du tribunal. La parcelle constitue le prolongement d'un vaste massif forestier de mélèzes du parc national de la Vanoise constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire.

- Demande de retirer la servitude PAPAG sur la parcelle AH19 et de la classer en EBC.

**L26 L30 (doublon) R22 R30** ARIES LAGIER Avocats - **Résidence Albaron**
Opposé à la constructibilité de la parcelle 19, en demande le classement N et espace boisé classé. La parcelle est boisée et soumise à des risques élevés identifiés dans la révision du PPRN.
Selon le rapport de présentation du dossier justifiant le choix du PLU et le PADD, cette parcelle devrait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison de risques naturels.

*Question du Commissaire Enquêteur : Comment justifier cette incohérence apparente ?*

Lettre **L27** (**R23**) de **MINAZZOLI** Yves - Ensemble des Carats

Opposé à la constructibilité de la parcelle AH19, en demande le classement N et espace boisé classé.
- la parcelle fait partie d'une ZAC déclarée entièrement construite et destinée à rester un espace vert
- elle est identifiée comme à risque, confirmé par jugement du tribunal de Grenoble
- elle nécessite un déboisement ce qui a été annulé par le préfet précédemment
- le rapport de présentation du PLU l'identifie comme derniers espaces verts du centre village
- la constructibilité serait contradictoire aux orientations 4 et 11 du PADD.

*Question du Commissaire Enquêteur :* Comment justifier cette incohérence ?

Lettre **L47** de Val d'Isère Agence **- ASL des Carats**

L'ASL des Carats souhaite que la parcelle AH 19 soit retirée de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère naturel de ce terrain en le rendant inconstructible.
- Elle n'est pas référencée comme une parcelle boisée alors qu'elle l'est.
- Les conditions spéciales de constructibilité en raison du risque ne sont pas définies de telle sorte qu'à ce stade les contraintes liées aux risques ne sont pas connues.
- Il est surprenant qu'une parcelle soit scindée en deux et qu'un zonage différencié soit appliqué à chacune des parties.

Lettre **L48** de Val d'Isère Agence **- ASL de La Balme**
Cette lettre est un copier coller de la précédente, en reprenant les mêmes arguments et la même demande.

**DE PANISSE** chalet les mélèzes.
Registre papier **P16** - 28/7

Il est regrettable que la parcelle H 19 puissent être considérée un jour comme constructible par la mairie, alors qu'elle est :
- dans un secteur à risque selon le PPRN, avec éboulements de falaise
- et que c'est un des très rares lieux encore boisé de mélèzes

**P22 CHILTON** Bernard
Registre papier P22. Intervient pour le compte de la copropriété de L'Albaron au sujet la parcelle AH 19.
Etonnés que le PLU envisage la construction de logements sociaux dans cette zone, des décisions de justice et un arrêté préfectoral avaient interdit toute construction il y a quelques années.

*Remarque du Commissaire Enquêteur:*
*la constructibilité de cette parcelle suscite beaucoup d'interrogations et d'oppositions. C'est un sujet conflictuel pour lequel le public s'attend à des réponses claires et objectives.*

## Le Bosset

P37 - 7/8 **BORTNOWSI** Pierre châlet Nanouk et Marmottière

- Vérifier s'il est possible pour la parcelle 495 (Val Jolia) de construire une extension à une construction entre l'Appaloozzza et le Val Jolia. Si tel est le cas, nous voulons attirer l'attention de la mairie sur les risques que pose un chantier sur une telle pente. Il y a deux ans, lors de la création de la servitude technique à cet endroit, un rocher d'environ 70 cm de diamètre avait dévalé la pente était passé juste devant notre chalet !

- Je pense qu'un permis ne devrait pas être délivré sans que soit clarifiée l'organisation de chantier (non invasive). Existe-t-il une stratégie municipale pour s'assurer que les nouveaux chantiers ont une organisation de chantier planifiée, qui n'implique pas l'occupation abusive de l'espace public et des parcelles voisines ?

## La Legettaz

Indivision **SABEL-LABOREY-NEVEU** parcelle AI 39
Lettre **L25** de PONCIN Avocats complétée par **L41.** **R19 R45 et L54** doublon

Demande de classement en zone U au lieu de Af de cette parcelle en continuité immédiate de l'urbanisation, qui était classée Uch, exempte de tout risque, facilement aménageable, desservie à proximité par les réseaux. Le terrain n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole et aucun positionnement stratégique ne justifie le classement en zone A. Le foncier résiduel et libre de toute contrainte liée au risque est extrêmement rare sur le territoire de la commune.
En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture donne certaines latitudes sur ce secteur, et la constructibilité de la parcelle est compatible avec la trajectoire ZAN.

*Question du Commissaire Enquêteur : quel est le caractère agricole actuel de la zone Af environnante?*

**LEVY** Maurice représentant les copropriétés Legettaz I et II faisant face au Manchet.
**P19** venu voir si la zone en face de la copropriété était constructible. Elle est prévue agricole.

**P34** - 7/8 **ANDRE** Marie-Françoise
Habitant dans le secteur de La Légetaz, je me réjouis que le nouveau PLU ait classé en zone agricole non constructible les parcelles boisées entourant le réservoir d'eau : il était important de respecter la magnifique forêt de ce lieu magique.

**P35** - 7/8 **LEVAILLANT** Albert
Concernant La Légetaz:
- Il serait utile et même indispensable de prévoir un accès piéton depuis le bas de la route au niveau de la STV jusqu'à son point terminal. En hiver, les piétons sont obligés d'emprunter cette route particulièrement dangereuse en particulier dans sa montée terminale après le virage du Club Méditerranée où la pente est forte, le verglas hivernal le plus souvent présent et la visibilité inexistante dans le virage en épingle à cheveux.
- On ne peut qu'applaudir que le nouveau PLU préserve le magnifique secteur boisé situé autour du réservoir d'eau de la Légetaz, sa faune et ses espèces végétales protégées, un temps menacé par un vaste projet immobilier faisant fi de l'environnement.

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
Ne pas autoriser de constructibilité en lit mineur de la Calabourdanne. La parcelle 207 Ud doit être reclassée N.

**R59** Anne-Charlotte (pas de nom)
Heureuse du classement Uc en Ud et du secteur Uch reclassé en A

## Le CYGNASKI

lettre **L8** et **L19** de Val-d'Isère Agence

- Les parcelles voisines AC 163 et 381 classées UC1 auront une hauteur de 25,50 m en incohérence avec les constructions environnantes. Demande de limiter la densité avec une hauteur ne pouvant dépasser 18 m.

- L'emplacement réservé ER 4 "cheminement piétonnier" n'a pas lieu d'être car une convention de passage existe

- La limitation de hauteur à 11 et 13 m ne tient pas compte que la copropriété a une hauteur de 18,24 m.

Lettre **L20** de CHARVERIAT Laurent

Hauteur excessive autorisée en Uc1 pour le bâtiment voisin. Cela dénature l'harmonie architecturale du quartier, est en opposition des objectifs du PLU de préserver l'environnement et le cadre de vie, aura un impact significatif sur leur cadre de vie en termes d'ensoleillement, de vues dégagées et de qualité environnementale.

## Les CLARINES

lettre **L7** et **L19** de Val-d'Isère Agence

- L'emplacement réservé ER 4 "cheminement piétonnier" n'a pas lieu d'être car une convention de passage existe.

- Les parcelles voisines UC1 sont trop denses, au voisinage d'une zone UD censée être constituée de petites résidences à la volumétrie limitée.

- La limitation de hauteur à 11 et 13 m ne tient pas compte que la copropriété a une hauteur de 18,24 m.

- Inquiétudes sur l'avenir de la crèche qui sera soumise à la pression des promoteurs.

- Demande d'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles voisines pour limiter dans le règlement l'extension des surfaces et le respect des prospects vis-à-vis de leur immeuble.

- L'augmentation du nombre de lits touristiques pose problème de réseaux et de lits froids.

- La saison estivale est peu ou mal prise en compte.

## Hôtel Le Saint Charles

M. **TOURNEMILLE** Jean-Ambroise et M. **SCHAFFOLZ**
Observations verbales P2 : leur hôtel parcelle 264 initialement UC non surélevable est devenu UB avec possibilité de surélévation. Ceci risque de tenter une majorité de copropriétaires aisés à voter la surélévation. La résidence manque déjà de stationnement, et il y a des doutes sur la structure.

## Châlet Le Foehn

Contribution papier **P15** : c'est le seul chalet pour lequel aucune extension volumétrique n'est autorisée, ce qui diminue la valeur du bien. Surprise aussi que l'isolation par l'extérieur soit interdite alors que l'heure est à la baisse des coûts d'énergie.

## Le Cacholet

Lettre **L28** de Mme ALLIX Valérie (**R25 P39**) parcelle AC 33

Demande d'urbaniser toute la superficie du terrain et le rendre constructible en vue de permettre la construction de parkings enterrés.
Le tracé de l'enveloppe urbaine de ce secteur trop restrictif et doit également inclure la parcelle 33, laquelle devrait être exclue de la zone rouge du PPRN.
Actuellement seule une partie est prévue Np, emplacement réservé 3 pour réalisation de parkings enterrés.

## Le Coin

Lettre **L43** (**P44 R58**) de M. **MARIN** Nicolas, signée pour les propriétaires de la zone du Coin sud

Les propriétaires sont porteurs d'un projet immobilier de reconstruction depuis plusieurs années. La lettre évoque un grand nombre de sujets concernant le règlement écrit et les orientations de l'OAP 2, demandant des précisions de rédaction ou des modifications réglementaires.

CE: je demande au porteur du projet de PLU d'examiner cette lettre et d'apporter une réponse globale à chacun de ces sujets évoqués.

Lettre **L58** de la **Société des Entrepôts de Montagne** représentée par Monsieur Jean-Pierre **Faugère**

Propriétaire du débit de boissons "Le Petit Danois" situé en cœur d'îlot. Il soulève les difficultés suivantes concernant la rédaction de l'OAP 2 :

- la propriété située en cœur d'îlot est située dans une zone verte. Les constructions seront-elles possibles ?

- L'OAP ne propose que des dessertes piétons, comment réaliser une voix circulable pour desservir le débit de boisson au cœur de l'îlot, et assurer les services de sécurité ?
- La règle de pourcentage de lits touristiques marchands ne constitue pas une catégorie de destination ou sous destination limitativement prévues par le code de l'urbanisme
- Une OAP ne peut contenir que des règles générales d'urbanisme, les règles nombreuses mentionnées entrent dans le champ du règlement
- Une OAP sectorielle ne peut contenir que des orientations générales et ne peut donc juridiquement pas contenir des prescriptions ou des servitudes. Il n'y a pas de base légale.
- Il faut faire des allers-retours incessants entre le règlement et OAP, parfois contradictoires ou ambigus. La globalisation des règles d'urbanisme applicables dans plusieurs zones ne rend pas non plus la lecture facile.

Il propose une solution qui est **d'instaurer une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions réglementaires**. Ceci est prévu par le code de l'urbanisme R 151-8 et développé dans le Guide des Dispositions Opposables du PLU édité par le ministère en mars 2024.
Ceci mettrait fin à l'interprétation juridique découlant de la juxtaposition d'un règlement et d'une OAP qui comporte aussi son propre règlement sans aucune habilitation législative ou réglementaire.

*Remarque du Commissaire Enquêteur:*
*Cette suggestion pertinente mérite un examen approfondi. D'autant que je constate que le public soulève en masse des problèmes d'interprétation des différentes règles et leur articulation entre elles.*

lettre **L60** (non datée) de MMe **LEPRIVEY BELLIER** propriétaire de l'hôtel Bellier
**P43 R60** parcelles AD 260 261

Quid des hôtels mixtes en copropriété n'ayant jamais bénéficié de la loi montagne ?
Pourquoi se priver des droits de mutation, si les hôtels sont vendus plus chers à un promoteur ?
Le droit de préemption fait que la commune a déjà le droit d'acquérir au prix de vente les biens, à elle de gérer le manque de lits chauds.

Lettre **L61** de famille **MATHIS-BIANCHI** Les Chardons

Désaccord concernant le maintien de la destination des hôtels zones Uac :

- L'interdiction de modification ou d'évolution vers d'autres usages fragilise la pérennité de leur activité, en empêchant des reconversions ou adaptations du bâtiment et des usages plus compatibles avec les réalités économiques du territoire.
- Le maintien rigide de la destination hôtelière est discriminatoire à l'égard des propriétaires hôteliers, qui n'ont pas de flexibilité. C'est une inégalité de traitement, une forme d'injustice patrimoniale en figeant des situations qui ne correspond plus aux dynamiques locales.
- Une ouverture encadrée à des usages mixtes ou alternatifs sous condition offrirait une réponse plus équilibrée aux enjeux de Val-d'Isère.

**P24** - 31/7 **DE VALINCOURT** Marie-Laure
Registre papier
Densification excessive de la zone du coin avec deux îlots de 24 et 26 m de haut, sans doute pour des hôtels 5 étoiles qui fermeront de plus en plus tôt dans la saison et constitueront des lits froids le

reste de l'année. Le PLU doit-il privilégier l'avenir ou le court terme ? Taxe d'équipement pour la mairie, manne pour les promoteurs ?
Espère une réévaluation de cette densification excessive et des hauteurs inappropriées à la limite de zone à risque selon le PPR.

**P36** - **MAITRE FERRI** Jean Châlet Helrod Le Lodge OAP numéro 2 du PLU

- La commune autorise les projets isolés dans l'AOP. La règle qui impose un minimum de 50 % de surface dédiée à l'hébergement touristique devient de fait très compliquée à appliquer pour les petites surfaces car l'équilibre économique n'est pas atteignable. Pour pallier à ça il y a un seuil de 300 m² au-delà duquel cette disposition doit s'appliquer. Il est cependant important de demander si la surface de 300 m² est créée en plus de ce qui existe au total.

- Aujourd'hui le projet de PLU limite les possibilités de construction en limite et en mitoyenneté. Si ces dispositions sont pertinentes dans les espaces périphériques, elles ne le sont pas forcément dans l'espace préférentiel de densification du centre village. Nous demandons une réévaluation de ces règles pour ne pas contraindre en hauteur et longueur, et de permettre ces constructions en limite contre le mur des constructions existantes déjà édifiées en limite ou sur le mur en surélévation d'une construction déjà édifiée en limite. Les seuls facteurs importants seraient la hauteur max de la zone et ses prospects vis-à-vis des autres limites du terrain.

- Dans l'OAP dans la zone dite du Coin, une zone identifiée par un rectangle orange au schéma d'aménagement limite la possibilité de monter à 21 m. Dans les faits ce rectangle présent un linéaire d'environ 45 m. Il convient de faire coller le linéaire possible à 21 m à la réalité du terrain.

## Banque de Savoie

**L2** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain
Secteur Centre, Ub. Demande le maintien de l'orientation architecturale antérieure permettant :
- des hauteurs cohérentes avec l'environnement immédiat, jusqu'à 21 m
- une lecture urbaine harmonieuse à l'entrée du centre station
- la poursuite des efforts de requalification architecturale et paysagère engagés depuis plusieurs années

## Les Hauts de Val - OAP 7

Lettre **L56** de Val-d'Isère Agence - copropriété les Hauts de Val

Demande la suppression de OAP 7 empêche en l'état toute rénovation énergétique et mise en sécurité des copropriétés visées

- le passage toiture deux pans est une solution efficace pour l'étanchéité et l'isolation
- Il n'est pas équitable que d'autres hôtels à l'arrière de la mairie en aient eu l'autorisation
- la fermeture des balcons ne doit pas recevoir une interdiction de principe

- les contraintes de coloris de teinte doivent être les mêmes que pour Thovex et Val Store.

## ZA de l'Adroit

lettre **L10** de **FAUGERE** Alexy société CASH HOTEL 2000 (**P14**)

S'oppose au changement de zonage de la parcelle AE 6 qui passe de Ue à UC1a. Il souligne le caractère inopportun et illégal du changement de zonage de cette zone à caractère artisanal :

- il y aura de fortes contradictions fonctionnelles et des risques de conflits d'usage. L'activité de son entreprise génère des nuisances qui ne seront pas supportables aux futurs habitants.
- changement de destination contradictoire avec la vocation économique persistante du secteur.
- en l'absence d'étude d'impact ciblée sur les nuisances, la décision est juridiquement contestable pour erreur manifeste d'appréciation.
- la zone d'activités restante est réduite, ce qui est contraire à l'objectif du SCOT qui impose la préservation du foncier productif.
- la volonté d'aménager du logement à cet endroit n'a fait l'objet d'aucune analyse de site alternatif pour vérifier si d'autres secteurs plus appropriés peuvent convenir.
- contradiction avec la loi montagne qui impose de préserver les espaces économiques nécessaires à l'équilibre territorial.
- l'ouverture de l'habitat sur un secteur classé ICPE du fait de la ferme voisine accroît les conflits d'usage.
- l'arrivée de dizaines de nouveaux habitants apportera les nuisances associées et des problèmes de sécurité et de circulation.
- aucune concertation ciblée n'a été prévue avec les occupants actuels de la zone artisanale.

lettre **L59** de **FAUGERE** Jean-Pierre SCI Chalet Les Barmettes
Il est propriétaire d'un bâtiment abritant un commerce de bouche parcelle 73304.

Il demande l'abandon de l'emplacement réservé :
- La route privée leur appartient, personne ne peut l'utiliser sans leur accord.
- La commune n'entend pas donner suite car à ce jour aucune exécution n'a débuté.
- Cet emplacement réservé est inutile car la desserte de la zone d'activité de l'Adret est parfaitement assurée par la voie privée entretenue et gérée par les riverains.

Il conteste le zonage Uc1a et OAP 4 destiné au logement de 50 saisonniers :
- Cette localisation est peu pertinente entre une zone d'activité et un espace agricole sur lequel existe un bâtiment d'exploitation en activité
- Ce nouveau secteur d'habitat est totalement enclavé

Pour l'OAP 4 :
- L'intention de desserte par une flèche rouge n'a aucune valeur d'opposabilité
- Beaucoup de prescriptions relèvent du règlement et n'ont pas leur place dans une OAP qui ne peut comporter que des orientations générales
- La prise en compte des enjeux agricoles est manifestement insuffisante
- La création d'habitat avec des possibilités de construire majorées situé à l'écart du centre-ville constitue une erreur en termes urbanistiques

- La limitation de hauteur figurant dans OAP n'ayant aucun fondement juridique, elle sera inopposable aux demandes de permis
- Prévoir un tel programme immobilier sans conditions d'accès relèvent d'une erreur manifeste
- La création de ce nouveau secteur d'habitat dense compromet irrémédiablement l'activité de l'exploitation agricole. Ceci est en contradiction avec les orientations du PADD qui exprime fortement la volonté de pérenniser ses activités (axe 2)
- L'exploitation agricole abrite des animaux et génère un périmètre de réciprocité

Ce nouveau secteur destiné à l'habitat pris sur l'emprise d'une zone d'activité réduit encore les potentialités d'accueil d'activités économiques.

Visite de M. **MATTIS** Xavier **P18**
Observations verbales: Agriculteur qui exploite un établissement classé agricole parcelle AE 9. Le classement constructible de la parcelle voisine AE 6, anciennement inconstructible, va créer des conflits au sujet des nuisances. De permis avaient déjà été accordés, abandonnés suite à interventions.
La distance des bâtiments d'élevage 150 m doit être respectée.

**P45** Visite de M. **FERRANDO** Nicolas
Uc1a parcelle 6
A un projet de logements de saisonniers. Vient vérifier le zonage, qui lui convient.

**L13** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain
Demande de modification de l'OAP 4 secteur Ue, activités économiques au rez-de-chaussée :
Supprimer l'obligation de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques ou commerciales pour les projets exclusivement résidentiel à destination des actifs
A défaut, introduire une dérogation explicite dans le cas où le bâtiment existant n'en comporte pas, ou lorsque le projet vise exclusivement du logement social ou de service

*Remarque du Commissaire Enquêteur:*
*Beaucoup de remarques contradictoires et pertinentes. L'aménagement de cette zone mérite un argumentaire précis et approfondi.*

## Le Laisinant

Le Laisinant - Société Laisinant - Parcelle 1898
Lettre **L24** de PONCIN Avocats. **R18**

Demande le classement Ud et non pas Af de cette parcelle, dont une partie était initialement classée Udh. Une expertise conclut à l'absence de zones humides, la partie ouest a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine du village du Laisinant, il n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole.

CE: à quoi correspond la limite demi-cercles bleus ?

## Le Fornet

Lettre **L23** de WURTZ Johan (**R13 R15**) parcelle C129

Souhaite reculer la limite Ud pour permettre une extension du garage existant. La construction en souterrain présente une absence d'impact paysager, l'utilisation exclusive d'un accès existant, et réduit la pression sur le stationnement de surface. Des précédents ont déjà été accordés sur cette zone située en zone bleue du PPRN 2018.

Lettre **L11** de JMV Resort

Demande de retirer le zonage spécifique "zone humide" sur la parcelle OC 0668. Une étude écologique approfondie KARUM en 2022 conclut à l'absence de zone humide.

*CE: NB le rapport préconise de caractériser la végétation en période d'observation favorable afin de statuer d'une manière définitive sur l'absence de zones humides.*

Lettre **L31** de JMV Resort

Pour la parcelle précédente, ainsi que 147 148 149, demande d'aligner les limites de constructibilité sur une ligne cohérente, ce qui permettrait une lecture claire du zonage, une équité de traitement, et une cohérence du PLU avec d'autres documents réglementaires, d'autant que la zone est exempte de risques.

*Question du Commissaire Enquêteur : pourquoi cette découpe "en dentelle" ?*

**L6** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande que le zonage du PLU soit aligné sur celui du PPRN, en classant la parcelle 807 en zone NP
A défaut, que le PLU précise explicitement la primauté du PPRN sur ses propres dispositions dans ce secteur
Que le règlement du PLU reconnaisse la possibilité d'autoriser des garages enterrés dans les zones à risque, dès lors qu'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRN

**BARGIS Jules**

**P29** Registre papier : le déclassement des UDh en A compte tenu du PPRN le pénalise.
Pourquoi la gare téléphérique reste UDh ?

**R63** : Le zonage agricole est peu pertinent.
L'offre de stationnement a été réduite, il faut renforcer la zone Ud en surface ou en souterrain.

**R33 MOLLANGER** Arnaud, directeur de Val d'Isère Téléphériques
Les parcelles C115 118 119 126 127 681 sont actuellement constructibles. Le risque identifié est qualité d'aléa moyen. Ces parcelles sont classées de fait dans l'enveloppe urbaine, il demande de les conserver constructibles dans le nouveau PLU (voir pièces jointes).

## Restaurants d'altitude

M **CASCI** Philippe – Le Plan sur Solaise

**P2** Vu à la première permanence : il bénéficie d'un permis de construire accordé en décembre 2024, purgé de tout recours donc définitif. Il bénéficie de l'OAP 12 qui en tient compte. Il se montre inquiet des avis formulés par les personnes publiques associées demandant le retrait de cette OAP.

Contribution **R5** de **MACHET** Sylvie - Châlet hôtel du Col de l'Iseran - parcelles 599 622 820 823

Demande d'étendre le zonage Nrhi et Na pour toutes les parcelles lui appartenant, sans quoi il sera impossible financièrement de porter quelconque amélioration au bâtiment actuel. Elle souligne la nécessité de rendre attractif notre magnifique territoire dont son établissement est le pilier central depuis 100 ans.

Contribution **R51** et lettre **L55 (juin 2024)** de M. **FRISON** Sébastien pour l'exploitation du restaurant d'altitude l'étincelle

Demande d'agrandir le zonage restaurant d'altitude sur l'ensemble de la parcelle AH 282 côté sud ainsi que la parcelle AH 271.
Ceci afin d'utiliser un volume de stockage plus important en respectant la contrainte PPR.

Contribution de Mme LANGUEPIN Marie **R28**

OAP 11 ruines de Tovière : assez de restaurant d'altitude, ne répond pas aux objectifs du PADD. La diminution de l'enneigement va rendre l'accessibilité incertaine.

## THEMATIQUES

**Règles d'hébergement touristique**

Lettre **L29 L42** de PONCIN Avocats (**R29**)

Demande la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de **restructuration des hôtels existants** aux seules sous destinations "hôtellerie et autres hébergements touristiques".

- Cette règle édicte une interdiction générale et absolue interdite par la loi
- Elle laisse beaucoup de flou dans l'interprétation lors de l'instruction des demandes, et il convient de la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux
- Il n'est pas légalement possible de différencier au sein d'une même zone les dispositions réglementaires applicables à une même destination selon une subdivision déterminée par la collectivité (la lettre cite de nombreuses jurisprudences)
- Elle induit des difficultés d'ordre pratique car il n'y a aucun inventaire détaillé des hôtels concernés, et il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration vers d'autres usages.
- La règle fait abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière
- Elle ne mentionne pas que les établissements sont déjà contraints par des conventions de type "loi montagne" qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière
- Les établissements indépendants ou familiers devraient mobiliser des investissements lourds, cette règle favorise les opérateurs très hauts de gamme, il y a rupture d'égalité
- La finalité affichée est de lutter contre la perte de lits chauds,. Le sujet est cristallisé sur les hôtels, il n'y a aucun outil pour les lits froids dans le diffus qui est la cause réelle du problème.

**Politique communale**

**MALLET** ?
**P3** une observation presque indéchiffrable portée sur le registre, qui semble faire un commentaire sur la politique d'aménagement de la commune.

Anonyme
**R2** ville trop chère, trop développée. Il faut préserver

**COURT** Jean-Patrick - **P1**
Observations verbales: venus s'informer de la constructibilité à côté de son immeuble. Attention aux surélévations qui transforment le village en ville.

Anonyme **R8**
Stopper les destructions de bâtiments en bon état pour permettre la construction d'espace luxueux. Considérer l'été comme une saison touristique, prendre davantage en compte les conditions de vie de la population.

**CANETTI** Charles **R12**
Laisser la possibilité de circulation des voitures pour accéder aux logements et parkings privés (personnes âgées et petits-enfants).

Anonyme **R20**
Bravo pour ce nouveau PLU qui prend mieux en compte les habitants et les travailleurs de la station

Anonyme **R21**
Très satisfaits de ce nouveau PLU.

Anonyme **R24**
Projet qui répond mieux aux problématiques de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers

CHEVE contribution **R26**
Le projet n'est pas idéal. Il répond cependant un peu plus aux problématiques essentielles des logements des actifs et des saisonniers .

Contribution de Mme LANGUEPIN Marie **R28**
Ressources en eau potable pas suffisamment développé. Il faut une vraie analyse des consommations en période touristique et pour la neige de culture.

Anonyme **R20**
A apporté la mention « NON » qui démontre un désaccord avec la politique communale.

**Réglement**

**L3** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande de révision ou de clarification de l'obligation de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales :
- cela ne correspond pas aux conditions d'usage réel du territoire et entraîne des installations inutiles, coûteuses voire contre-productives.
- à minima, il convient que le règlement précise l'objectif visé (arrosage, gestion des eaux à la parcelle) et laisse une marge d'adaptation ou d'exemption.

**L3** JMV Resort - **M EUSTACHE** Sylvain

Demande de modifier la règle de pourcentage de logement du personnel imposée aux programmes d'autres hébergements touristiques.
Propose la rédaction : « pour les autres hébergement touristiques, le taux minimum de surface à dédier au logement du personnel sera abaissé à 5 %, au-delà de 2000 m² de surface de plancher créé ».
Appliquer un taux uniforme à toutes les formes d'hébergement touristique revient à ignorer la diversité des besoins en personnel.

**L12** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande de modification de la règle relative à l'obligation de logement aidés pour les programmes de 5 logements ou 600 mètres carrés et plus :
Demande d'élargissement des typologies de logements considérés comme aidés
Demande de révision du seuil et du mode de calcul
Demande de clarification sur le calcul en cas d'extension

**L114** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Assouplissement de la règle d'implantation limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification :
Propose que l'implantation limite séparative puisse être autorisée sans limite de hauteur spécifique, ni contrainte de longueur de façade accolée, comme cela est actuellement possible dans le PLU en vigueur .

**R3** Jerry **LAMBERT**
Nombreuses suggestions pour améliorer les règles.

**GUNIE**
Demande possibilité d'aménager les derniers étages 3 et 4, qui restent vides. Il va remettre une lettre en ce sens.
Je n'ai pas trouvé trace de ce courrier.

**BAL BELMONTE**
Registre papier **P21**
En UD la hauteur limite passe de 13 à 11 m. Ceci est pénalisant et empêche de financer des travaux d'isolation thermique et de rénovation.

**BONNIER** François et **DUCROT** Architecte.
**R54** avec PJ explicatives, **P28**

Immeuble Le Solaise.
Les règles de modification des toitures asymétriques ne sont pas applicables. Il propose une règle alternative et joint des croquis à ce sujet.
Il conviendrait de clarifier les priorités et les limites d'application entre la transformation de toiture décrit ci-dessus et le prolongement d'une toiture existante jusqu'à une hauteur de 25 m. Il y a possibilité d'incompatibilité.

**WATRIN**contribution **R37**
Regrette que le PLU n'autorise pas de droit à la surélévation avec création de quelques lots supplémentaires qui permettrait comme pour beaucoup d'immeubles le financement des travaux de rénovation énergétique (Résidence de l'Isère).

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
Être plus restrictif sur les déblais-remblais en zone agricole. Cf Vallée du Manchet et amont du Fornet.

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
La cartographie du PDIPR n'est pas lisible. Assurer sa continuité en l'inscrivant sur le domaine public. Des murs ont été édifiés sur l'emprise initiale.

**R53** lettre **L57** de JMV Resort

Demande de modifier les règles de hauteur maximale dans le secteur Uc1 :

- Réviser à la baisse, en particulier dans les zones à dominante résidentielle, ou l'environnement bâti est homogène et peu élevé
- Introduire dans le règlement une approche plus contextualisée et différenciée, en adaptant les hauteurs autorisées à l'environnement immédiat
- Cite le cas du bâtiment du Mont Roupe entouré d'un ensemble de copropriétés dont la hauteur ne dépasse pas 13 m.

**J'invite le maître d'ouvrage à m'apporter le maximum de réponses en retour à ces nombreuses observations, et à me préciser les éventuelles évolutions du PLU qui pourraient répondre à certaines attentes.**

PV établi par le Commissaire Enquêteur
le 11 août 2025

Gérard HOVELAQUE

Remis au Maître d'ouvrage le 12 août 2025

pour la Commune de Val d'Isère

MAIRIE DE VAL D'ISERE 27 SAVOIE

Annexe :

Liste et synthèse exhaustive des observations du public

Pièce Annexe PA 2

**Commune de Val d'Isère**

( SAVOIE )

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 7 juillet au 7 août 2025

**PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

# Mémoire en réponse de la commune

# Sous forme d'annotations au PV

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble : E25000083/38 du 16 avril 2025

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête : 2025.0078 du 2 juin 2025

Gérard Hovelaque Commissaire-Enquêteur

# 1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R 123–18 du Code de l'Environnement, une rencontre est prévue avec le maître d'ouvrage le mardi 12 août 2025 afin de communiquer mes observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse, objet du présent document.
Conformément aux dispositions de ce même article, **le maître ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le mardi 26 août 2025.**
Les personnes présentes à la réunion sont : M. Patrick MARTIN Maire, M Rémi LECHAPOIS Responsable Urbanisme, M. Gérard HOVELAQUE Commissaire Enquêteur.

# 2. Informations sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, et conformément à la réglementation, pendant une durée de 32 jours consécutifs, du 7 juillet 2025 au 7 août 2025, avec l'organisation de 4 permanences, la mise à disposition du dossier et du registre à la mairie, la mise en place d'un registre numérique ainsi qu'un dossier dématérialisé, et une adresse courriel dédiée.

# 3. Observations du public

- Statistiques du registre numérique ( au 8/8/2025):
**4990 visiteurs** uniques
**2240 téléchargements**
**66 observations** formulées (et doublons)

- Statistiques du registre papier mis à disposition en mairie :
nombre de **visites recensées : 42,** au total **48 dépositions** sur le registre.

- Nombre de **courriers reçus : 64**

**- nombre total des interventions : 129**

Celles-ci ont la typologie suivante :
78 observations sur le zonage
32 sur la rédaction du règlement
12 sur la politique menée par la municipalité
2 relatives à la gestion de l'eau potable (R28 L7)
1 pour la mobilité (R12)
1 pour les piétons (R28)
1 relative à l'agriculture (R7)
1 pour le PPRN (R1)
1 hors sujet

J'ai effectué un relevé aussi exhaustif et synthétique que possible de toutes les observations orales et écrites que j'ai pu recueillir lors de la période de mise à l'enquête publique.
J'ai synthétisé ci-dessous l'ensemble de ces observations, en ayant effectué un repérage affecté de la lettre **P** pour **P**ermanence en Mairie ou registre **P**apier, **R** pour registre numérique et **L** pour les **L**ettres reçues. Ceci permet de se référer à la pièce annexe « observations du public » qui les synthétise de manière exhaustive.

j'ai regroupé ces observations au mieux, et d'une façon arbitraire, en différents lieux emblématiques de la commune, en immeubles particuliers, ou en thématiques spécifiques.

Dans le cadre de la présentation de ce procès-verbal, je souhaite recueillir les commentaires et les précisions du maître d'ouvrage qui dispose d'un délai de 15 jours pour établir un mémoire en réponse.

Les interventions du public sont les suivantes :

## La Daille

lettre **L9** de Monsieur **POINTET** Emmanuel (vu en **P4** et **P46**)
Lettre **L62** qui complète et poursuit l'argumentaire

Dans ce secteur l'urbanisation de la parcelle AB 58 avec la construction du bâtiment "Les Equinoxes" a modifié le fonctionnement hydrologique de la zone humide, qui s'est trouvée réduite de près de 50 %. Les parcelles cadastrales 59 60 64 65 67 68 69 n'ont plus aucun impact écologique sur la zone humide, il en demande l'exclusion de l'espace périphérique.
La zone humide étant inférieure à 1000 m² les implications réglementaires sont allégées : absence d'étude d'impact, déclaration loi sur l'eau, mesures compensatoires allégées.
Les parcelles sont classées en zone Ut en vue d'accueillir un projet hôtelier structurant de plus de 10 000 m²
Un permis de construire validé existe déjà sur 5 des parcelles.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

La zone humide identifiée en 2019 lors des visites de terrain dans le cadre du projet de PLU de Val d'Isère et dans le cadre de l'expertise pour caractérisation de zone humide sur le secteur des Etroits (Agrestis – 30 juillet 2019) n'a en effet pas été retrouvée lors de la visite du 23 juillet 2024 avec l'intégralité du cortège floristique relevé en 2019. On peut supposer que la construction du bâtiment « Les Equinoxes » a modifié l'alimentation en eau de la zone humide, pour autant le bâtiment ne s'est pas construit sur le périmètre de zone humide identifié en 2019. Lors des visites de 2019, les travaux de terrassement de la parcelle AB58 étaient déjà en cours, et la zone humide a été délimitée en tenant compte de cette situation. En l'absence d'actualisation du périmètre de la zone humide selon les critères de végétation et de sol et de la connaissance de son alimentation en eau, il n'est pas possible d'affirmer que la zone humide « s'est trouvée réduite de près de 50% » suite à la construction du bâtiment « Les Equinoxes » et que « les parcelles cadastrales 59 60 64 65 67 68 69 n'ont plus aucun impact écologique sur la zone humide ».
Cette zone humide, identifiée en 2019, a été prise en compte dans le projet de PLU de Val d'Isère, au même titre que l'ensemble des autres zones humides connues sur le territoire communal, ceci conformément aux orientations en faveur des zones humides du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et du SCOT de Tarentaise Vanoise, documents supra-communaux avec lesquels le PLU de Val d'Isère doit être compatible.

**BONNEVIE** Serge parcelles 46 à 52
**P9 R16 R17**: il s'agit d'une grosse indivision qui était constructible sans condition, qui passe en zone agricole. Ils ne comprennent pas le caractère agricole de la zone.

*Question du Commissaire Enquêteur:*
*la vocation agricole de ces terrains coincés entre l'Isère et la route départementale est loin d'être une évidence. Quelles sont les raisons objectives, autres que le souci de respecter les ratios, qui préside à cette orientation ? Un agriculteur est-il mobilisable sur ce terrain ? Comment la renaturation est-elle prévue ?*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ces parcelles situées à la Daille n'étaient pas constructibles au PLU en vigueur mais en zone à urbaniser (AU). L'urbanisation de ce type de zone n'est possible qu'après modification (ou révision) du PLU à condition notamment que les risques naturels identifiés sur le secteur le permettent. En l'occurrence, l'ensemble de ces parcelles est en risque inondable fort I01 au PPRi et les travaux à mettre en œuvre pour la rendre potentiellement constructible sont conséquents et non prévus par le GEMAPI qui a la compétence gestion du risque inondation.*
*A partir du moment où les parcelles ne sont pas classées en zone U, elles doivent être zonées A ou N. Comme ce sont des prés potentiellement fauchables ou pâturables, il est logique de les mettre en A.*

*Extrait du PPRi en vigueur*

**BONNEVIE** Franck parcelles 48 49 50 51 52

Registre papier **P20** et contribution **R7**. Possédant une parcelle en indivision dans le village de la Daille, surpris du passage de cette zone en urbanisation sous condition vers une zone agricole. Cela est d'autant plus surprenant que ces parcelles sont en plein milieu du village de la Daille et non en périphérie.
Le logement des locaux et des actifs devenant de plus en plus compliqué, trouve dommage de se priver du potentiel que pourrait offrir cette zone.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente, même zone, mêmes parcelles.*

**MARCHAND MAILLET**Martine et Alain
Mail contribution **R32**
- Le tracé de l'Isère est faux et empiète leur propriété
- Maintenir NR actuel, la réalité ne correspond pas à un corridor écologique

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les zones Nr concerne les restaurants d'altitude. Le bâtiment en question qui bénéficie d'un PC purgé est un garage semi enterré destiné à des engins de déneigement. Le classement en zone Nr ne se justifie donc pas. En revanche,*

*puisque le permis de construire a été accordé et aux vues des usages projetés, un classement en secteur Nep pourrait se justifier ici (cf contribution P26).*
*Le corridor écologique a été inscrit dans la trame verte et bleue du SCOT, la commune n'a eu d'autres choix que de reprendre la même trame et implantation.*
*Le tracé de l'Isère n'a pas été actualisé par les services du cadastre depuis un certain temps. Le PLU ne peut pas prendre l'initiative de modifier les données cadastrales qui habillent le plan de zonage. Il faut quand même noter que ce tracé est le tracé historique du cours d'eau qui a été modifié par l'exploitation de la zone en tant que carrière / sablière.*

La Daille - **association syndicale de la Daille**
lettre **L15** de Val-d'Isère agence (**R6**)

5 demandes de précisions ou d'explications réglementaires :

- la chaufferie centrale peut-elle évoluer, ou être reconstruite ?
- les bâtiments pourront-ils être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ?
- souhaitent ne pas être contraints s'ils veulent aménager un nouveau terrain de tennis, compte tenu du zonage pour l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sport
- précisions sur les teintes des façades
- clarification ou assouplissement des règles concernant les matériaux en vue de la rénovation thermique des bâtiments

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*- La chaufferie de l'AS Daille est un local technique industriel existant en zone N, soumis à risques aux PPR existants ainsi qu'au futur PPRn. En revanche, ces documents permettent ou permettront une évolution sous conditions de ce bâtiment (puisque existant). Ainsi, un classement en secteur UB est possible.*

*- Les bâtiments de l'AS Daille sont en zone Ub du PLU. Ils pourraient donc être reconstruits à l'identique suite à un sinistre type incendie. Pour ce qui est d'un sinistre lié à un risque naturel, il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels qui s'impose au PLU et qui ne fait pas l'objet de la présente enquête.*

*- Il y a des terrains de sports existants sur la raquette d'arrivée du front de neige de la Daille qui ne sont pas en contradiction avec la vocation front ne neige en période hivernale. Le règlement prévu en zone N ne permet toutefois pas leur évolution puisque non directement liés au fonctionnement du domaine skiable. En amont, le classement en zone agricole est justifié au regard des prescriptions du SCoT qui identifie cet espace comme d'enjeu agricole.*
*Ainsi, il est proposé de reclasser le secteur N du front de neige en secteur Nsl pour permettre ces usages sportifs et de loisirs, par ailleurs déjà existants sur ce site. Ce site est déjà artificialisé. Ainsi cette évolution du zonage n'engendre pas de consommation d'espace supplémentaire.*

*- L'ensemble de la Daille est intégré à l'OAP multisite n°7. Cet ensemble est labellisé architecture remarquable du 20ème siècle. Il convient de prévoir une rénovation conforme aux bâtiments d'origine.*

*- La problématique est connue. La règlementation incendie et les obligations architecturales imposées par la DRAC sont contradictoires. Le PLU ne peut pas lui seul régler cette problématique.*

L'emplacement réservé ER1 (au profit de la commune, mise en sécurité de parking existant) contrarie leur projet de créer un parking enterré. Ils demandent le retrait de cette servitude imposée qui apparaît disproportionnée et injustifiée.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Au travers de ce PLU la commune a pour objectif de permettre la sécurisation des aires de stationnements aériennes situées en zones à risque. Des ER et des zones Np ont donc été proposés sur les sites en question. Pour ceux qui nécessitent également une évolution du PPRn, un périmètre d'attente a été instauré afin de permettre à terme les projets. Le sujet du parking du Santel s'inscrit dans ce cadre. Le projet de PLU permet donc bien la réalisation du projet décrit dans la contribution de Val d'Isère Agence.*

Lettre **L44** de Val d'Isère Agence -**Coporopriété Le Saint Michel**

Demande que la parcelle voisine AB 4, non construite à ce jour, soit intégrée dans la zone Ub pour préserver le village de la Daille. Cette parcelle, vu sa proximité avec le Saint-Michel, les risques naturels, et l'obligation de respecter les prospects, ne peut pas prétendre à une hauteur de 18 m.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La demande ne concerne-t-elle pas un reclassement en zone Uav plutôt que Ub… ?*
Si tel est bien le cas, la commune est effectivement favorable au reclassement en Uav.

**P26** - 31/7 **MARCHAND MAILLET** Anne et **TOURNER** Noelle
(zone à vérifier) Registre papier P26

Demande à avoir dans le futur la possibilité d'entretien et de réfection comme classé dans la construction en face dans la zone NEP.
La construction du garage est en cours, le prochain PLU a classé la zone en N, veut l'assurance que le bâtiment puisse être rénové dans le futur.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
Le classement Nep renvoie à des bâtiments abritant des équipements existants, mais isolés des enveloppes urbaines et en zone rouge au(x) Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Dans ce cas de figure, il s'agit d'un garage semi-enterré destiné à des engins de déneigement. Cette occupation du sol semble compatible avec le zonage Nep.

**P30** - 31/7 **GUNIE** Jean-Max et Madeleine
Opposés au projet de classer A les terrains de la Daille. Demande de garder la zone constructible.
A Val d'Isère il reste deux ou trois exploitants, le classement agricole est inutile.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse P9, R16 et R17, même zone, mêmes parcelles.*

**P41** M. **MALLEP** Parfait

-Zone Np un parking est prévu enterré (ER 22a). Souhaite que le niveau fini soit à niveau des environs.
- Deux zones de golf étaient prévues dans le secteur de la Daille. Souhaite pouvoir réaliser 2 fois 9 trous.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Le projet de parking prévoit une structure enterrée avec remise en état du terrain naturel sur la dalle supérieure de façon à conserver la nature agricole. Le TN ne sera pas modifié de façon à ne pas avoir d'impact sur l'écoulement éventuel des avalanches.*
*La réalisation d'un golf n'est pas possible, puisqu'il s'agit d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN), qui doit être nécessairement prévue par le SCoT Tarentaise-Vanoise, ce qui n'est pas le cas.*

## Secteur Le Portillo

**SAUNIER** Bernard **R47**

Demande la constructibilité du lot 10 de la parcelle 274 ainsi que la partie inférieure de la parcelle communale 842.
Ces terrains classés N sont à risque faible d'avalanche et chute de blocs, et constructibles avec prescriptions.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ces zones sont clairement situées au-dessus de la limite aujourd'hui urbanisée. Elles sont d'ailleurs en A et non en N.*
*De manière générale, la mobilisation d'espaces non urbanisés en extension des enveloppes urbaines doit se justifier au regard des besoins exprimés dans le PADD et après avoir recherché des solutions alternatives au sein de l'enveloppe urbaine. Dans ce cas, la mise en œuvre du PADD ne nécessite pas le classement de nouveaux terrains pour l'habitat en extension.*

**P31** - 5/8 **LIPOVSKY** Alca Consulting

Observation portée au registre papier : Ne comprend pas la modification du PLU sur le Portillo d'autant qu'elle n'est pas affichée. Tout cela semble très obscur d'autant que le maire avait pris la décision de bloquer les PC, et donc toute modification. Il est fait état d'une densification des logements. Il faut donc s'attendre à un nouvel immeuble alors que le projet ne portait que sur un parking et deux chalets.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Il n'y a pas de modification sur le secteur du Portillo. La zone reste en Uc avec les mêmes règles de hauteurs… Le projet évoqué concerne toujours un parking et deux chalets.*

**P38 R57 R61**- 7/8 **CHEREAU** Marie, Portillo parcelle 274

- Inquiets des possibilités de surélévation de la parcelle numéro no73 UC, qui pourrait totalement compromettre la vue des propriétaires et résidents du Portillo sur Solaise.
La zone a déjà été fortement affectée par des révisions du PLU avec notamment parcelle 842 rendue constructible au précédent PLU (2016) malgré des avalanches régulières entre le Portillo et le chalet Ourson (dont la dernière sérieuse annuelle 2019), zone qui était naturelle inconstructible !!
Maintenir en N la 274 et le haut de la 842 appartenant à la commune

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La zone Uc1 sur le bâtiment de logement du Mont Roup (parcelle 73) géré par la SEM SACOVAL et à destination des actifs et permanents du village existe déjà au PLU en vigueur et avec les mêmes hauteurs.*

*La zone a été classée en zone urbaine en 2016 car le PPRn identifiait une zone à risque moyen et constructible moyennant le respect de certaines prescriptions.*

*La redéfinition de la règle de la hauteur sur ces fonciers bâtis totalement imbriqué en zone urbaine est effectivement pertinente pour assurer une bonne intégration dans leur environnement urbain. Il convient donc de généraliser la démarche sur tous les secteurs UC1 dans ce cas de figure pour trouver la bonne hauteur adaptée. Les 3 secteurs UC1 concernés par la réflexion d'adaptation de la règle de la hauteur sont les 3 périmètres jaune ci-dessous :*

- Parcelles 66 et 67. pour un projet de parking qui va également grever la vue des habitants du Portillo (étage RC + 4-5 environ et densifier/bétonner massivement la zone.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le secteur est déjà artificialisé (parking extérieur existant), le PC est déjà délivré et purgé.*

- Nous remercions par avance pour toute action de préservation de la biodiversité et de la zone au niveau du sentier des balcons et au-dessus, comme la préservation de la vue et de l'espace dans des zones déjà construites ! La préservation de l'espace "libre" et aussi l'assurance de l'accessibilité des secours des pompiers dans cette zone !!

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les zones situées au-dessus du Portillo restent non constructibles au projet de PLU. Les projets déjà délivrés en partie basse prévoient bien une accessibilité aux services de secours.*

**R55 R66 DEGERMANN**Marie, Le Portillo

Inquiet de la densification massive de la zone avec les projets des terrasses du Planey et le projet de parking sur les parcelles 66 et 67. Cela va grever la vue des habitants. Ne veut pas que la parcelle 73 en UC1 puisse compromettre la vue par une surélévation du bâtiment existant.
Espace avalancheux, beauté du site.
Nécessaire de maintenir les possibilités d'évacuation si chutes de pierres ou avalanches.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

**R62 TINEL Robert** Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

**R64 ULRICH** Philippe, Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

**R65 AXEL** Françoise , Le Portillo

Mêmes remarques que ci-dessus

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

## Le Crêt

**L1** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande le maintien du classement Uc du secteur du Crêt, prévu en Ud :
La réduction de hauteur entraîne une rupture dans la cohérence architecturale, va réduire le potentiel et donc favoriser l'étalement urbain, créer une inégalité de traitement entre les administrés.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La plupart des constructions existantes du hameau du crêt ne sont pas aujourd'hui à 13m. L'objectif de densification a été identifié dans le centre village (espace préférentiel de densification du PADD). Dans les périphéries, comme au Crêt, le but est de maintenir des espaces de respirations et plus d'espaces verts pour garder l'aspect hameau. Cela doit permettre de graduer la densité dans la séquence d'approche du cœur du centre-station.*
*Ce zonage n'a pas pour conséquence de venir mobiliser plus d'espaces en extension et donc ne génère pas d'étalement urbain supplémentaire.*

MM **MARCHAND MALLET** Alain et Johan **P2**
observations verbales

Dans le secteur Le Crêt, parcelles 449 et 453 la zone de fonctionnalité de zone humide est sur l'emprise des bâtiments. Cela doit être rectifié.
leur bâtiment accordé en 2018 est à l'intérieur du trait du PPRN 2006. A rectifier.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*L'emprise des zones de fonctionnalité des zones humides ont été récupérées sur les inventaires disponibles qui ne dépendent pas de la commune. Ils n'ont donc pas été modifié. Au regard de la proximité avec la zone humide, il est demandé de ne pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, en cas d'aménagement d'espace non artificialisé (espace vert de pleine terre par exemple). Pour rappel, le règlement impose de conserver au minimum 30% d'espaces verts de pleine terre, qui peuvent tout à fait correspondre aux espaces non artificialisés compris dans l'espace de fonctionnalité des zones humides.*

*Les bâtiments sont bien en zone U du PLU. Le sujet PPRn ne concerne pas cette enquête publique.*

**P32 R56** - Consorts **MARCHAND LEBAS**

- après étude du PLU en cours de révision, nous nous apercevons que les chalets O Valala et Machapucha (?) construits sur les parcelles 457 et 447, sont impactés en partie par la limite de PPRN de 2006.
Ces constructions ont obtenu un PC 2017, sous le PPRN de 2013, remplacé par celui de 2018.
Nous voulons nous assurer que nos bâtiments achevés en 2018 ne sont pas en zone rouge dans le PLU en cours de révision.

- Demandent de corriger le classement en zone de fonctionnalités zone humide des parcelles numéro 447,457,453,450,452,451,449,289, ce classement ne pouvant exister sur des parcelles construites. Deux terrains classés « fonctionnalité des zones humides » sont situés sur une crête rocheuse et ne peuvent pas être plus humides que tous les terrains en contrebas (Crêt et I et II). Les terrassements effectués dans le secteur n'ont jamais relevé la moindre trace d'humidité.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

**Anonyme R4**
Faire débuter la zone naturelle et la zone d'exclusion à partir du bord de route. Entre A et Uc1.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*La zone en question est en Uc et non Uc1.*
*La zone urbaine du PLU a été calée sur la zone à risque moyen du PPRn.*
*Le propriétaire du chalet en question est bénéficiaire d'une autorisation en bonne et due forme et d'un jugement justifiant l'implantation au regard des risques naturels présents sur la zone.*
*Définir un zonage différent représenterait donc un risque juridique pour la commune.*

**L4** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Zonage Np, emplacement réservé ER 3. Demande que le zonage Np soit étendu à la totalité de la parcelle 33, et que le règlement précise expressément la possibilité d'y construire un parking souterrain.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Ce projet de zone de parking enterré est né d'un constat de nombreuses places aériennes existantes en zone à risque fort du PPRn et de la nécessité de trouver des solutions de stationnement sécurisées dans le secteur. La DDT travaille à la création d'une zone parking au PPRn qui permettra à la commune d'avancer sur la création dudit parking enterré en collaboration avec la propriétaire du terrain. En l'espèce, l'Etat permettra seulement la création d'un parking présentant un nombre de places cohérent avec les places aériennes existantes en zone à risque dans le quartier.*
*Il ne souhaite pas autoriser la construction sur la partie amont de la parcelle. Le zonage a donc été calé en conséquence avec un périmètre d'attente le temps que le PPRn évolue.*

## Le Rogoney

Le Rogoney - **Résidence du Val**
lettre **L16** de Val-d'Isère agence

L'OAP 7 impose le maintien du porche d'entrée et l'épanelage de toiture de la partie chalet de la résidence. Cette obligation nouvelle rend impossible toute réhabilitation de la copropriété.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Non, la copropriété peut tout à fait être rénovée. Il convient simplement de respecter certains principes architecturaux. La rédaction de l'OAP pourra être clarifiée :*

- *maintenir le principe d'épannelage en cas de surélevation*
- *maintenir le principe du porche d'entrée avec une lecture plus horizontale en front de rue.*

Le Rogoney - Résidence SDC **Val Rogoney**
lettre **L17** et **L46** (différente) de Val-d'Isère agence

Demande que la limite Uc soit mise en alignement des propriétés voisines. Le maintien de la dent creuse du PLU actuel ne se justifie pas, d'autant qu'elle est bordée par l'emplacement réservé 12.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Il s'agit de la parcelle AE 172, qui est déjà bâtie. En effet, cette question se pose car pas de contre-indication au PPRn.*
*Au regard de la méthodologie employée, ce terrain pourrait être qualifié d'espace urbanisé jusqu'au droit des constructions voisines, uniquement parce qu'il est déjà bâti. Inversement, à titre de comparaison, la parcelle 842 au Crêt a elle était considérée en extension puisqu'il s'agit d'une parcelle non bâtie.*
*Cette évolution proposée n'engendrerait donc pas de consommation d'espace supplémentaire.*

Le Rogoney - Société **Annapurna** - Parcelle 100
Lettre **L24** de PONCIN Avocats. **R18**

Demande le reclassement en zone Ud de la moitié nord de la parcelle 100. En continuité directe d'une urbanisation existante à l'ouest, elle a été majoritairement classée en zone N par application anticipée du futur PPRN, alors que l'étude de risque d'avalanches conclue à zone de risque moyen qui pourrait donner lieu à constructibilité moyennant prescriptions.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*A date, la connaissance la plus récente du risque fait état d'un risque fort chute de bloc et d'un risque moyen avalanche sur la partie Nord de la parcelle AE 100. Cette dernière ne peut donc pas être zonée Ud au futur PLU.*
*Par ailleurs, la problématique évoquée est liée au zonage PPRn et non au PLU qui fait l'objet de la présente enquête.*

## Front de neige

Lettre **L49** de Val d'Isère Agence représentant la copropriété **SQUAW VALLEY**1

Demande que le zonage affecté aux parcelles visées par OAP 5 soit modifié en Uc afin de contenir la constructibilité hôtelière à 16 m, ce qui paraît raisonnable au regard de la préservation du front de neige et du proche voisinage.
L'OAP 5 visant la rue de la Grande Ourse semble venir en contradiction avec le principe général de l' OAP 7 qui promeut une cohérence du front de neige et la préservation de l'architecture de certains bâtiments remarquables, dont le bâtiment de la Grande Ourse.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*L'OAP n°5 prévoit bien un épannelage des toitures décroissant dans le sens NO-SE. La hauteur sera donc moins importante côté Squaw Valley. Elle prévoit également une prise en compte des décors et éléments patrimoniaux à enjeux existants du bâtiment de la Grande Ourse.*
*Il n'y a donc pas de contradiction entre les 2 OAP.*

**FAVRE**Douglas **R14**
Au départ du télésiège de Tommeuse, souhaite que le départ des balades en motoneige ainsi que la nouvelle zone d'activité soit intégrés en zonage « zone de loisirs » ou NI.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La zone d'activités est déjà classée en Nl. Le classement du chemin d'accès représente un linéaire important (près de 800 m), la commune étudiera si l'identification du chemin rural existant en Nl est nécessaire ou pas pour l'accès au secteur Nl.*

**R49 GUZY**Odile Architectes projet « le Face à Face)
Demandent différentes adaptations réglementaires OAP 1 pour conformer leur projet.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Avis favorable aux adaptations demandées.*

## Les Richardes

Les Richardes - SDC Les Silènes
lettre **L18** de Val-d'Isère agence
(parcelle 187 attenant l'arrière de la gendarmerie)

- le zonage RP sur l'actuel parking des pisteurs prévu Uc1a est en discontinuité avec l'ensemble des Richardes. Un zonage Ud identique au Hameaux de Val-d'Isère serait plus approprié

- le zonage Uc1a sur la pointe incluse au milieu de la RD 902 est-il une erreur ?

- la limitation de hauteur à 13 m est une erreur car le bâtiment existant des Silènes a une hauteur de 16 m et bénéficie d'un permis de construire pour une surélévation d'un étage. Il faut passer le zonage en Ub pour coller à l'existant.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*- Ce secteur est en maitrise foncière communale et a été identifié pour accueillir un projet de logement pour les permanents avec une servitude de résidence principale. Il revêt donc un enjeu important pour la commune. Ceci justifie le classement Uc1. L'indice « a » identifie l'importance de ne pas monter à la hauteur maximum autorisée en Uc1 afin de minimiser l'impact sur les vues des copropriétés voisines. La « gêne » éventuelle a donc bien été prise en compte.*
*- Cette pointe est en proximité directe d'un zonage Uc1 et a donc été zonée de même. Elle n'est de toute façon pas exploitable au regard de l'emprise de la RD 902 et de la voirie menant aux résidences OPAC voisines. Pas de sujet.*

*- Lors de la révision générale du précédent PLU en 2016, la copropriété des Silènes avait refusé son classement en Uc1 et avait donc été classée en Uc strict comme le reste du secteur. Un des objectifs de*

*ce PLU et de réduire la densification et le développement sur les périphéries et donc de reclasser un certain nombre de zones Uc en Ud. Il n'y a aucune raison de créer une enclave en Ub si le reste est zoné Ud. La copropriété peut se surélever car elle bénéficie de la dérogation relative au changement de toiture. Le classement Ud n'est pas contradictoire avec cela. En effet, le règlement prévoit une règle alternative (règle n°4-4-2) permettant au bâti existant d'évoluer même si la hauteur prévue à la règle générale de la zone est dépassée. Pour rappel, le PLU vise à encourager l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction.*

Les Richardes - SDC Les Silènes
lettre **L18** de Val-d'Isère agence

Reprend quasiment les mêmes termes que la lettre précédente

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente.*

**Le Plein Sud**

lettre **L21** de GILBERT architecte. Contribution **R10**

L'OAP 7 multisite pour embellissement de la station interdit l'augmentation d'emprise au sol. Ceci rend impossible la mise aux normes de la cage d'escalier central, et empêche la réalisation d'isolation extérieure. Il demande l'assouplissement de la règle.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
Le règlement écrit et l'OAP n°7 pourraient être ajustés pour permettre la réalisation des équipements techniques en lien avec les réhabilitations. L'isolation par l'extérieur des toitures et des façades est bien autorisée au règlement écrit.

Lettre **L46** de la copropriété La Bergerie, parcelle 177

Demande de supprimer la possibilité offerte de surélever en toiture plate le bâtiment voisin "Le Plein Sud". Il est souhaité de préserver l'ensoleillement, les vues, et l'harmonie du front de neige.
Le Plein Sud a une hauteur qui excède déjà largement la hauteur prescrite par le zonage Uc.

CE: quid de la contrainte réglementaire Uc pour les hauteurs ?

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*L'OAP n°7 autorise la surélévation d'un étage, autorisant de fait une dérogation à la règle de hauteur max de la zone Uc (règle n°4-4-7). Le maintien en zone Uc permettra à terme ne pas autoriser d'autres surélévations. En revanche, il conviendrait de préciser la rédaction de la règle 4-4-7 en quantifiant cette surélévation d'un étage avec une règle par conformité et non pas par compatibilité.*

**P33** - 7/8 **DOGLIANI BRULE** immeuble Les Silènes

compte tenu de la proposition de classification zone UD de la propriété des Silènes, nous voulons valider qu'il n'y a pas de contre-indication : en effet, l'immeuble aujourd'hui a une hauteur de 16 m (supérieure aux 11 m recommandés par la classification UD). Par ailleurs, un PC a été accordé et purgé de tout recours pour la modification de la toiture plate en toit double pan (pente à 35 %) avec une surélévation de 3 m + rénovation + embellissements extérieurs. Aucune opposition à cette classification en UD.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponse L18*

Mme **HABRARD** Christiane **P40**

Propriétaire de divers terrain vient se renseigner sur le PLU.
Emet des doutes sur le zonage Af au secteur des Richardes qui semble trop petit pour être fonctionnel.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Cet espace est identifié comme espace agricole à enjeu fort au SCOT. Il a donc été repris comme tel.*

## La Balme - parcelle AH 19

Lettre **L22 L52 R11**de MIALOT Avocats - Résidence Albaron
Opposés à la constructibilité de la parcelle AH 19 en contre-haut de la résidence.

- Elle est soumise à un risque d'aléa fort de chutes de blocs, qui, suite à la décision du tribunal, a conduit le préfet à la classer dans le PPRN en cours de révision en zone d'aléa fort;

- Nécessite une autorisation de défrichement. Une précédente autorisation été retirée par le Préfet suite à une décision du tribunal. La parcelle constitue le prolongement d'un vaste massif forestier de mélèzes du parc national de la Vanoise constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire.

- Demande de retirer la servitude PAPAG sur la parcelle AH19 et de la classer en EBC.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La commune est au courant de l'historique du dossier. Une étude de la falaise a été réalisée par SAGE Ingénierie et comporte des préconisations / programme de travaux permettant de la sécuriser. La commune a déjà réalisé une première phase de travaux en 2020.*
*Rien n'empêche aujourd'hui la commune de prévoir la suite de la sécurisation. Si le risque est aussi prégnant qu'évoqué par l'Albaron, il conviendrait même de la réaliser rapidement. Par ailleurs, le service risque de la DDT valide le zonage proposé par la commune et le périmètre d'attente (PAPAG).*
*Si la constructibilité est donnée dans le futur, la commune prévoira un défrichement préalable en utilisant les procédures adaptées.*
*La parcelle est, de surcroit, située en zone urbaine et ceinturée par des constructions existantes formant de fait un espace contraint par l'urbanisation, donc à mobiliser en priorité par rapport aux espaces non bâties à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.*

**<u>L26 L30 (doublon) R22 R30</u>** <u>ARIES LAGIER Avocats -**Résidence Albaron**</u>
Opposé à la constructibilité de la parcelle 19, en demande le classement N et espace boisé classé. La parcelle est boisée et soumise à des risques élevés identifiés dans la révision du PPRN.
Selon le rapport de présentation du dossier justifiant le choix du PLU et le PADD, cette parcelle devrait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison de risques naturels.

*<u>Question du Commissaire Enquêteur</u> : Comment justifier cette incohérence apparente ?*

*<u>Réponse du Maitre d'Ouvrage :</u>*

*Idem réponse précédente sur le PPRn, le zonage et l'EBC.*
*La programmation prévue sur cette parcelle est en totale cohérence avec les justifications énoncées dans le Tome 2 du rapport de présentation en I.2.6 paragraphe 5 et p85 relative au PAPAG. Il en va de même pour ce qui est du PADD (Axe I orientation 1).*
*La commune respecte les objectifs du ZAN et ne permet des opérations en extensif ou grande dent creuse sur son foncier que pour des aménagements en lien avec les enjeux importants du territoire dont le logement des habitants permanents fait partie.*

<u>Lettre **L27** (**R23**) de **MINAZZOLI** Yves - Ensemble des Carats</u>

Opposé à la constructibilité de la parcelle AH19, en demande le classement N et espace boisé classé.
- la parcelle fait partie d'une ZAC déclarée entièrement construite et destinée à rester un espace vert
- elle est identifiée comme à risque, confirmé par jugement du tribunal de Grenoble
- elle nécessite un déboisement ce qui a été annulé par le préfet précédemment
- le rapport de présentation du PLU l'identifie comme derniers espaces verts du centre village
- la constructibilité serait contradictoire aux orientations 4 et 11 du PADD.

*<u>Question du Commissaire Enquêteur</u> :* Comment justifier cette incohérence ?

*<u>Réponse du Maitre d'Ouvrage :</u>*
*Idem réponse précédente + la ZAC est clôturée depuis le milieu des années 90. Le règlement associé est donc caduc aujourd'hui. Il est important de rappeler que la constructibilité ne sera possible que si les dispositions du futur PPRn le permettent. L'argumentaire relatif aux risques est donc bien intégré au PLU révisé : en l'état, la servitude R151-34 mise en place rend ce foncier inconstructible. Seule une évolution favorable du PPRn permettrait de lever cette inconstructibilité.*

*Dans le diagnostic territorial il est bien précisé que ce secteur non artificialisé ne devrait être mobilisé que pour motif d'intérêt général :*

Terrain Ouest (zone boisée - environ 0,32 ha) : sa mobilisation nécessite une demande de défrichement. De plus présence de risques naturels.

→ Sa mobilisation éventuelle devra relever de l'intérêt général (logements pour actifs par exemple), sous réserve de la levée des freins à l'urbanisation.

Terrain Est : espace vert d'une copropriété (environ 0,32 ha). Sa mobilisation nécessiterait l'accord des copropriétaires ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Lettre **L47** de Val d'Isère Agence -**ASL des Carats**

L'ASL des Carats souhaite que la parcelle AH 19 soit retirée de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère naturel de ce terrain en le rendant inconstructible.
- Elle n'est pas référencée comme une parcelle boisée alors qu'elle l'est.
- Les conditions spéciales de constructibilité en raison du risque ne sont pas définies de telle sorte qu'à ce stade les contraintes liées aux risques ne sont pas connues.
- Il est surprenant qu'une parcelle soit scindée en deux et qu'un zonage différencié soit appliqué à chacune des parties.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponses précédentes.*
*La commune ne classe pas la totalité de la parcelle car son projet, à terme, ne le nécessite pas.*

Lettre **L48** de Val d'Isère Agence -**ASL de La Balme**
Cette lettre est un copier coller de la précédente, en reprenant les mêmes arguments et la même demande.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Idem réponses précédentes.*

**DE PANISSE**chalet les mélèzes.
Registre papier **P16** - 28/7

Il est regrettable que la parcelle H 19 puissent être considérée un jour comme constructible par la mairie, alors qu'elle est :
- dans un secteur à risque selon le PPRN, avec éboulements de falaise
- et que c'est un des très rares lieux encore boisé de mélèzes

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponses précédentes.*

**P22 CHILTON**Bernard
Registre papier P22. Intervient pour le compte de la copropriété de L'Albaron au sujet la parcelle AH 19.
Etonnés que le PLU envisage la construction de logements sociaux dans cette zone, des décisions de justice et un arrêté préfectoral avaient interdit toute construction il y a quelques années.

*Remarque du Commissaire Enquêteur:*
*la constructibilité de cette parcelle suscite beaucoup d'interrogations et d'oppositions. C'est un sujet conflictuel pour lequel le public s'attend à des réponses claires et objectives.*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Arguments explicités dans les préposes précédentes.*

## Le Bosset

P37 - 7/8 **BORTNOWSI** Pierre châlet Nanouk et Marmottière

- Vérifier s'il est possible pour la parcelle 495 (Val Jolia) de construire une extension à une construction entre l'Appaloozzza et le Val Jolia. Si tel est le cas, nous voulons attirer l'attention de la mairie sur les risques que pose un chantier sur une telle pente. Il y a deux ans, lors de la création de la servitude technique à cet endroit, un rocher d'environ 70 cm de diamètre avait dévalé la pente était passé juste devant notre chalet !

- Je pense qu'un permis ne devrait pas être délivré sans que soit clarifiée l'organisation de chantier (non invasive). Existe-t-il une stratégie municipale pour s'assurer que les nouveaux chantiers ont une organisation de chantier planifiée, qui n'implique pas l'occupation abusive de l'espace public et des parcelles voisines ?

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La parcelle en question est située en zone Ud ou les possibilités seront réduites par rapport au PLU en vigueur (coefficient d'espace vert de pleine terre notamment) mais cela n'exclue pas la réalisation d'un projet. Si tel est le cas, le pétitionnaire devra se prémunir de tout impact en phase travaux.*
*Il n'est pas possible de réglementer les chantiers en phase PC. Le code de l'urbanisme ne permet pas cela.*

## La Legettaz

Indivision **SABEL-LABOREY-NEVEU** parcelle AI 39
Lettre **L25** de PONCIN Avocats complétée par **L41. R19 R45 et L54** doublon

Demande de classement en zone U au lieu de Af de cette parcelle en continuité immédiate de l'urbanisation, qui était classée Uch, exempte de tout risque, facilement aménageable, desservie à proximité par les réseaux. Le terrain n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole et aucun positionnement stratégique ne justifie le classement en zone A. Le foncier résiduel et libre de toute contrainte liée au risque est extrêmement rare sur le territoire de la commune.
En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture donne certaines latitudes sur ce secteur, et la constructibilité de la parcelle est compatible avec la trajectoire ZAN.

*Question du Commissaire Enquêteur : quel est le caractère agricole actuel de la zone Af environnante ?*

*Les parcelles AI 38 et 39 ont été intégrées à la zone U du PLU lors de la révision générale du PLU de 2016 car à l'époque, le récent PPRn de 2013 montrait une absence d'aléa sur le secteur. Depuis :*
*- des études préalables projet ont montré des enjeux environnementaux forts,*
*- le problème d'accès contraint par la rue de la Légettaz n'a pas trouvé de solution concrète,*
*- la commune a dû faire des choix sur les zones d'extensions potentielles des zones urbaines dans le cadre du respect du ZAN*
*- la commune se doit de respecter la trajectoire de réduction de limitation de production de lits touristiques sur le foncier non bâti (mécanisme de surface touristique pondérée du SCOT),*
*- le déplacement du réservoir d'eau potable sur la parcelle communal AI 38 s'avère compliqué.*

*Pour toutes ces raisons, la commune a décidé de retirer les parcelles en question de la zone urbaine.*

*Elles doivent donc être positionnées en A ou N. Comme toutes les parcelles voisines hors zone urbaine sont exploitées et que le SCOT identifie des espaces agricoles stratégiques et importants sur tout la zone, le choix communal s'est orienté vers la zone A. Toutefois, un zonage en zone N est possible, puisqu'il s'agit d'un espace boisé. Cela irait dans le sens de la remarque formulée par la Chambre d'Agriculture.*

**LEVY** Maurice représentant les copropriétés Legettaz I et II faisant face au Manchet.
**P19** venu voir si la zone en face de la copropriété était constructible. Elle est prévue agricole.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

**P34** - 7/8 **ANDRE** Marie-Françoise
Habitant dans le secteur de La Légetaz, je me réjouis que le nouveau PLU ait classé en zone agricole non constructible les parcelles boisées entourant le réservoir d'eau : il était important de respecter la magnifique forêt de ce lieu magique.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

**P35** - 7/8 **LEVAILLANT** Albert
Concernant La Légetaz:
- Il serait utile et même indispensable de prévoir un accès piéton depuis le bas de la route au niveau de la STV jusqu'à son point terminal. En hiver, les piétons sont obligés d'emprunter cette route particulièrement dangereuse en particulier dans sa montée terminale après le virage du Club Méditerranée où la pente est forte, le verglas hivernal le plus souvent présent et la visibilité inexistante dans le virage en épingle à cheveux.
- On ne peut qu'applaudir que le nouveau PLU préserve le magnifique secteur boisé situé autour du réservoir d'eau de la Légetaz, sa faune et ses espèces végétales protégées, un temps menacé par un *vaste projet immobilier faisant fi de l'environnement.*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Hormis la route, tout le secteur est une succession de parcelles privées au travers desquelles il est compliqué d'identifier un cheminement piéton confortable. Sans compter la nécessaire concertation des personnes concernées qui peut s'avérer complexe. Idée intéressante mais compliquée à mettre en œuvre à ce stade de la procédure.*

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
Ne pas autoriser de constructibilité en lit mineur de la Calabourdanne. La parcelle 207 Ud doit être reclassée N.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Les parcelles 206 et 207 se situe le long de route de la Légettaz et sont voisines d'une construction existante. Les terrains sont situés à plus de 20 m de la Calabourdane qui passe en contrebas. Des études ont montré de plus qu'il n'y avait pas d'érosion régressive du terrain constitué essentiellement de roche.*

**R59** Anne-Charlotte (pas de nom)
Heureuse du classement Uc en Ud et du secteur Uch reclassé en A

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
RAS

## Le CYGNASKI

lettre **L8** et **L19** de Val-d'Isère Agence

- Les parcelles voisines AC 163 et 381 classées UC1 auront une hauteur de 25,50 m en incohérence avec les constructions environnantes. Demande de limiter la densité avec une hauteur ne pouvant dépasser 18 m.

- L'emplacement réservé ER 4 "cheminement piétonnier" n'a pas lieu d'être car une convention de passage existe

- La limitation de hauteur à 11 et 13 m ne tient pas compte que la copropriété a une hauteur de 18,24 m.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*- La zone Uc1 sur le bâtiment de logement des Campanules (parcelles 163 et 381) géré par la SEM SACOVAL et à destination des actifs et permanents du village existe déjà au PLU en vigueur et avec les mêmes hauteurs.*
*Comme pour la parcelle 73 (le Crêt), nous pourrions justifier d'une hauteur différente sur ces secteurs Uc1, puisque ces fonciers bâtis sont totalement imbriqués dans l'espace urbain, donc avec un potentiel vis-à-vis plus important.*

*- La convention de passage et l'ER ne sont pas incompatibles. Que fait-on si la convention est cassée, annulée, supprimée… ? L'ER est là pour s'assurer de la pérennité du passage piéton. La copropriété peut toujours faire valoir un droit de délaissement.*

*- Tout ce secteur qui vient en accompagnement du centre est zoné Ud. La hauteur du bâtiment n'est pas incompatible. Cela implique qu'ils ne peuvent pas surélever. Une possibilité de réhausse de 1.50 m est accordée pour les bâtiments existants pour l'aménagement éventuel de combles existantes (règle n°4-4-5).*

Lettre **L20** de CHARVERIAT Laurent

Hauteur excessive autorisée en Uc1 pour le bâtiment voisin. Cela dénature l'harmonie architecturale du quartier, est en opposition des objectifs du PLU de préserver l'environnement et le cadre de vie,

aura un impact significatif sur leur cadre de vie en termes d'ensoleillement, de vues dégagées et de qualité environnementale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente*

## Les CLARINES

lettre **L7** et **L19** de Val-d'Isère Agence

- L'emplacement réservé ER 4 "cheminement piétonnier" n'a pas lieu d'être car une convention de passage existe.

- Les parcelles voisines UC1 sont trop denses, au voisinage d'une zone UD censée être constituée de petites résidences à la volumétrie limitée.

- La limitation de hauteur à 11 et 13 m ne tient pas compte que la copropriété a une hauteur de 18,24 m.

- Inquiétudes sur l'avenir de la crèche qui sera soumise à la pression des promoteurs.

- Demande d'inscription d'un emplacement réservé sur les parcelles voisines pour limiter dans le règlement l'extension des surfaces et le respect des prospects vis-à-vis de leur immeuble.

- L'augmentation du nombre de lits touristiques pose problème de réseaux et de lits froids.

- La saison estivale est peu ou mal prise en compte.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente sur l'ER n°4, la hauteur du bâtiment et la zone Uc1.*
*La copropriété, comme beaucoup d'autre, ne veut pas de changement devant chez elle mais le droit de vue n'existe pas dans le code de l'Urbanisme.*
*Le PLU prévoit justement des mesures pour limiter la production de lits froids.*
*Concernant la présence de bâtiments avec une hauteur existante supérieure à celle prévue au règlement, celui-ci prévoit justement une règle alternative (règle n°4-4-2) permettant au bâti existant d'évoluer même si la hauteur prévue à la règle générale de la zone est dépassée. Pour rappel, le PLU vise à encourager l'évolution du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction.*

## Hôtel Le Saint Charles

M. **TOURNEMILLE** Jean-Ambroise et M. **SCHAFFOLZ**
Observations verbales P2 : leur hôtel parcelle 264 initialement UC non surélevable est devenu UB avec possibilité de surélévation. Ceci risque de tenter une majorité de copropriétaires aisés à voter la surélévation. La résidence manque déjà de stationnement, et il y a des doutes sur la structure.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le Saint Charles est une résidence d'habitation et non pas un hôtel. Il ne tient qu'à la copropriété de se positionner contre ou pour un éventuel projet de surélévation si le PLU le permet…*
*En cas de création de m², les stationnements associés devront être produits.*

## Châlet Le Foehn

Contribution papier **P15** : c'est le seul chalet pour lequel aucune extension volumétrique n'est autorisée, ce qui diminue la valeur du bien. Surprise aussi que l'isolation par l'extérieur soit interdite alors que l'heure est à la baisse des coûts d'énergie.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les propriétaires sont venus voir la commune il y a plusieurs années concernant la prescription patrimoniale qui existait déjà au PLU en vigueur. Nous leur avions annoncé être d'accord pour retirer cette prescription dans le projet de PLU. Ils ont tout de même fait un recours à la commune et le TA de Grenoble a statué en faveur de la commune en confirmant que le chalet en question faisait partie du courant architectural PRADELLE justifiant de fait sa valeur patrimoniale.*
*Un jugement ayant confirmé cela, la commune ne peut l'ignorer…*

## Le Cacholet

Lettre **L28** de Mme ALLIX Valérie (**R25 P39**) parcelle AC 33

Demande d'urbaniser toute la superficie du terrain et le rendre constructible en vue de permettre la construction de parkings enterrés.
Le tracé de l'enveloppe urbaine de ce secteur trop restrictif et doit également inclure la parcelle 33, laquelle devrait être exclue de la zone rouge du PPRN.
Actuellement seule une partie est prévue Np, emplacement réservé 3 pour réalisation de parkings enterrés.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse L4 (JMV – M. EUSTACHE)*

## Le Coin

Lettre **L43** (**P44 R58**) de M. **MARIN** Nicolas, signée pour les propriétaires de la zone du Coin sud

Les propriétaires sont porteurs d'un projet immobilier de reconstruction depuis plusieurs années. La lettre évoque un grand nombre de sujets concernant le règlement écrit et les orientations de l'OAP 2, demandant des précisions de rédaction ou des modifications réglementaires.

CE: je demande au porteur du projet de PLU d'examiner cette lettre et d'apporter une réponse globale à chacun de ces sujets évoqués.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Un travail important a été effectué avec EDIFIM et M. MARIN afin de voir ce qui pourrait être adapté dans l'OAP du Coin. La commune a d'ores et déjà prévu d'adapter cette OAP suite à l'enquête publique et notamment sur les points suivants :*

- *Précision de la règle du seuil des 300 m² et des 50% d'hébergements marchands,*
- *Possibilité accrue sur les constructions en limites, en mitoyenneté et sur le maintien des emprises en cas de démolition / reconstruction pour coller à l'objectif de densification du centre et au schéma d'aménagement proposé*
- *Suppression du coefficient d'espace vert en cohérence avec le schéma d'aménagement. En effet, cette règle quantitative est utile pour garantir l'accompagnement paysager des projets*

*« au coup par coup » sans OAP. Dans le cas du Coin, les dispositions de l'OAP et le schéma permettent d'atteindre cet objectif sans contraindre le projet avec une règle quantitative stricte.*

- *Mise en cohérence des hauteurs à 21m sur la partie Sud (rectangle orange au schéma d'aménagement)*

*La commune va par ailleurs étudier la possibilité de faire basculer vers le règlement général, certaines prescriptions dont la portée pourrait être jugée trop « règlementaire » et précise pour une OAP. Les prescriptions en question seraient de fait circonscrites à la zone du Coin.*
*En effet, l'OAP doit rester sur des orientations et ne pas comporter de règles trop strictes. Sur le fond, les dispositions restent inscrites mais leur ventilation entre l'OAP et le règlement écrit sera revu.*
*Une autre solution existe : l'OAP sans règlement. La commune étudiera laquelle des deux solutions semble la plus pertinente.*

Lettre **L58** de la **Société des Entrepôts de Montagne** représentée par Monsieur Jean-Pierre **Faugère**

Propriétaire du débit de boissons "Le Petit Danois" situé en cœur d'îlot. Il soulève les difficultés suivantes concernant la rédaction de l'OAP 2 :

- la propriété située en cœur d'îlot est située dans une zone verte. Les constructions seront-elles possibles ?
- L'OAP ne propose que des dessertes piétons, comment réaliser une voix circulable pour desservir le débit de boisson au cœur de l'îlot, et assurer les services de sécurité ?
- La règle de pourcentage de lits touristiques marchands ne constitue pas une catégorie de destination ou sous destination limitativement prévues par le code de l'urbanisme
- Une OAP ne peut contenir que des règles générales d'urbanisme, les règles nombreuses mentionnées entrent dans le champ du règlement
- Une OAP sectorielle ne peut contenir que des orientations générales et ne peut donc juridiquement pas contenir des prescriptions ou des servitudes. Il n'y a pas de base légale.
- Il faut faire des allers-retours incessants entre le règlement et OAP, parfois contradictoires ou ambigus. La globalisation des règles d'urbanisme applicables dans plusieurs zones ne rend pas non plus la lecture facile.

Il propose une solution qui est **d'instaurer une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions réglementaires**. Ceci est prévu par le code de l'urbanisme R 151-8 et développé dans le Guide des Dispositions Opposables du PLU édité par le ministère en mars 2024.
Ceci mettrait fin à l'interprétation juridique découlant de la juxtaposition d'un règlement et d'une OAP qui comporte aussi son propre règlement sans aucune habilitation législative ou réglementaire.

*Remarque du Commissaire Enquêteur:*
*Cette suggestion pertinente mérite un examen approfondi. D'autant que je constate que le public soulève en masse des problèmes d'interprétation des différentes règles et leur articulation entre elles.*

*La Société des Entrepôts de Montagne (SEM) fait partie du groupement représenté par M. MARIN et EDIFIM avec lequel la commune travaille pour permettre un réaménagement de la zone (cf réponse précédente).*
*Comme expliqué ci-dessus, la commune va adapter l'OAP de façon à rendre la rénovation du quartier possible et cohérente avec les grandes orientations d'aménagement portées par le PADD.*

*Outre les adaptations envisagées sur les orientations de l'OAP, deux solutions existent pour sa formalisation :*

- *Revoir la ventilation entre dispositions règlementaires (dans le règlement écrit) et orientations (dans l'OAP).*
- *Compiler l'ensemble des dispositions propres au projet dans une OAP sans règlement, mais ce implique une opposabilité en totalité par compatibilité et non pas par conformité.*

lettre **L60** (non datée) de MMe **LEPRIVEY BELLIER** propriétaire de l'hôtel Bellier
**P43 R60** parcelles AD 260 261

Quid des hôtels mixtes en copropriété n'ayant jamais bénéficié de la loi montagne ?
Pourquoi se priver des droits de mutation, si les hôtels sont vendus plus chers à un promoteur ?
Le droit de préemption fait que la commune a déjà le droit d'acquérir au prix de vente les biens, à elle de gérer le manque de lits chauds.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*Les hôtels qui n'auraient pas bénéficier de la règle du 80 / 20 pourraient transformer une partie d'hôtel en immobilier pur à hauteur de 20%.*
*La question n'est pas de toucher des droits de mutation potentiels liés à une vente (ce qui n'est pas toujours le cas) mais de préserver la capacité d'hébergement marchand de la station.*
*D'autres dispositifs viennent favoriser les lits chauds par rapport aux lits froids (règles favorables pour les hébergements marchands notamment).*

Lettre **L61** de famille **MATHIS-BIANCHI** Les Chardons

Désaccord concernant le maintien de la destination des hôtels zones Uac :

- L'interdiction de modification ou d'évolution vers d'autres usages fragilise la pérennité de leur activité, en empêchant des reconversions ou adaptations du bâtiment et des usages plus compatibles avec les réalités économiques du territoire.
- Le maintien rigide de la destination hôtelière est discriminatoire à l'égard des propriétaires hôteliers, qui n'ont pas de flexibilité. C'est une inégalité de traitement, une forme d'injustice patrimoniale en figeant des situations qui ne correspond plus aux dynamiques locales.
- Une ouverture encadrée à des usages mixtes ou alternatifs sous condition offrirait une réponse plus équilibrée aux enjeux de Val-d'Isère.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La règle proposée dans le projet de PLU permet justement de migrer vers la sous-destination « autre hébergement touristique » qui comprend divers produits dont la résidence tourisme. Cette dernière peut être non homogène et faire l'objet d'une vente des différents lots. Il faut cependant qu'elle soit gérée par un opérateur unique.*
*Cette souplesse laissée au règlement (en plus de la règle du 80/20), permet aussi d'adapter le produit touristique à l'évolution de la demande.*

**P24** - 31/7 **DE VALINCOURT** Marie-Laure
Registre papier
Densification excessive de la zone du coin avec deux îlots de 24 et 26 m de haut, sans doute pour des hôtels 5 étoiles qui fermeront de plus en plus tôt dans la saison et constitueront des lits froids le reste de l'année. Le PLU doit-il privilégier l'avenir ou le court terme ? Taxe d'équipement pour la mairie, manne pour les promoteurs ?

Espère une réévaluation de cette densification excessive et des hauteurs inappropriées à la limite de zone à risque selon le PPR.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*A aucun endroit le PLU ne permet des hauteurs de 24 et 26 m sur le secteur du Coin. Cette affirmation est fausse. Les hauteurs sont limitées à 21 m max et pas sur l'ensemble de l'OAP n°2. Les hauteurs sont donc les mêmes que dans le reste de la zone Ub.*

**P36 - MAITRE FERRI**Jean Châlet Helrod Le Lodge OAP numéro 2 du PLU

- La commune autorise les projets isolés dans l'AOP. La règle qui impose un minimum de 50 % de surface dédiée à l'hébergement touristique devient de fait très compliquée à appliquer pour les petites surfaces car l'équilibre économique n'est pas atteignable. Pour pallier à ça il y a un seuil de 300 m² au-delà duquel cette disposition doit s'appliquer. Il est cependant important de demander si la surface de 300 m² est créée en plus de ce qui existe au total.

- Aujourd'hui le projet de PLU limite les possibilités de construction en limite et en mitoyenneté. Si ces dispositions sont pertinentes dans les espaces périphériques, elles ne le sont pas forcément dans l'espace préférentiel de densification du centre village. Nous demandons une réévaluation de ces règles pour ne pas contraindre en hauteur et longueur, et de permettre ces constructions en limite contre le mur des constructions existantes déjà édifiées en limite ou sur le mur en surélévation d'une construction déjà édifiée en limite. Les seuls facteurs importants seraient la hauteur max de la zone et ses prospects vis-à-vis des autres limites du terrain.

- Dans l'OAP dans la zone dite du Coin, une zone identifiée par un rectangle orange au schéma d'aménagement limite la possibilité de monter à 21 m. Dans les faits ce rectangle présent un linéaire d'environ 45 m. Il convient de faire coller le linéaire possible à 21 m à la réalité du terrain.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Oui, comme évoqué dans les réponses précédentes, la commune va adapter l'OAP de façon permettre les opérations isolées en cohérence avec les objectifs affichés pour l'espace préférentiel de densification.*

## Banque de Savoie

**L2** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain
Secteur Centre, Ub. Demande le maintien de l'orientation architecturale antérieure permettant :
- des hauteurs cohérentes avec l'environnement immédiat, jusqu'à 21 m
- une lecture urbaine harmonieuse à l'entrée du centre station
- la poursuite des efforts de requalification architecturale et paysagère engagés depuis plusieurs années

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La mention dans l'OAP du PLU de 2016 que sont autorisées « des hauteurs cohérentes avec son environnement immédiat » ont été supprimées, puisque de fait l'OAP du PLU révisé n'interdit pas les surélévations dans la limite de la hauteur fixée au règlement.*
*La rédaction de l'OAP du PLU révisée reste dans l'esprit des dispositions de l'OAP du PLU de 2016. Il est donc possible de la compléter pour retrouver les mêmes mentions (surlignées) :*

- *Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat.*
- *L'architecture qui s'y déploiera devra reprendre le même vocabulaire que celle récemment mise en œuvre : toitures 2 pans, un traitement de façade alliant aspect bois et pierre sera aussi prévu.*

*La règle 4-4-7 du règlement écrit sera ainsi complété pour permettre une surélévation partielle jusqu'à 21 m du bâtiment de la Banque de Savoie, même sans la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».*

## Les Hauts de Val - OAP 7

Lettre **L56** de Val-d'Isère Agence - copropriété les Hauts de Val

Demande la suppression de OAP 7 empêche en l'état toute rénovation énergétique et mise en sécurité des copropriétés visées

- le passage toiture deux pans est une solution efficace pour l'étanchéité et l'isolation
- Il n'est pas équitable que d'autres hôtels à l'arrière de la mairie en aient eu l'autorisation
- la fermeture des balcons ne doit pas recevoir une interdiction de principe
- les contraintes de coloris de teinte doivent être les mêmes que pour Thovex et Val Store.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*L'OAP n'interdit en rien la rénovation énergétique des bâtiments d'intérêt (voir règle IV.3 des dispositions générales du règlement écrit). Elle interdit la surélévation et donc la création de surface d'un bâtiment déjà classé en risque fort au PPRn et donc limité à l'existant... Le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité donc de ne pas accroitre l'effectif du bâtiment.*
*Sur l'aspect architectural, la position tient au fait que la résidence est déjà très haute et perchée bien au-dessus du reste du village, il convient donc de ne pas augmenter cet effet masse. Pour ce qui est des balcons, le principe est de ne pas dénaturer l'architecture de base du bâtiment, d'autant que ces fermetures réalisées de façon isolées peuvent créer des balcons / terrasses pour les lots situés au-dessus et augmenter de fait les risques pour les personnes en façade Nord.*

## ZA de l'Adroit

lettre **L10** de **FAUGERE** Alexy société CASH HOTEL 2000 (**P14**)

S'oppose au changement de zonage de la parcelle AE 6 qui passe de Ue à UC1a. Il souligne le caractère inopportun et illégal du changement de zonage de cette zone à caractère artisanal :

- il y aura de fortes contradictions fonctionnelles et des risques de conflits d'usage. L'activité de son entreprise génère des nuisances qui ne seront pas supportables aux futurs habitants.
- changement de destination contradictoire avec la vocation économique persistante du secteur.
- en l'absence d'étude d'impact ciblée sur les nuisances, la décision est juridiquement contestable pour erreur manifeste d'appréciation.

- la zone d'activités restante est réduite, ce qui est contraire à l'objectif du SCOT qui impose la préservation du foncier productif.
- la volonté d'aménager du logement à cet endroit n'a fait l'objet d'aucune analyse de site alternatif pour vérifier si d'autres secteurs plus appropriés peuvent convenir.
- contradiction avec la loi montagne qui impose de préserver les espaces économiques nécessaires à l'équilibre territorial.
- l'ouverture de l'habitat sur un secteur classé ICPE du fait de la ferme voisine accroît les conflits d'usage.
- l'arrivée de dizaines de nouveaux habitants apportera les nuisances associées et des problèmes de sécurité et de circulation.
- aucune concertation ciblée n'a été prévue avec les occupants actuels de la zone artisanale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le bâtiment de M. FAUGERE sur la même zone comporte plusieurs logements, ce même que les bâtiments situés en face côté panification de M. CHEVALLOT. A notre connaissance les occupants ne se plaignent pas des nuisances liées à son activité…*
*Le SCOT a retiré la zone classée Uc1a de la zone d'activité, c'est donc en toute légalité que la commune peut revoir le classement de ce secteur.*
*Il n'y a malheureusement pas ou très peu « d'ailleurs » à Val d'Isère. Tout le foncier disponible et maitrisé par la collectivité est déjà dédié aux objectifs de logement des actifs saisonniers en mobilités et des permanents. Le projet de PLU en fait la démonstration parfaite. Ici, le propriétaire du terrain a également la volonté de faire du logement pour actifs.*

lettre **L59** de **FAUGERE** Jean-Pierre SCI Chalet Les Barmettes
Il est propriétaire d'un bâtiment abritant un commerce de bouche parcelle 73304.

Il demande l'abandon de l'emplacement réservé :
- La route privée leur appartient, personne ne peut l'utiliser sans leur accord.
- La commune n'entend pas donner suite car à ce jour aucune exécution n'a débuté.
- Cet emplacement réservé est inutile car la desserte de la zone d'activité de l'Adret est parfaitement assurée par la voie privée entretenue et gérée par les riverains.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*L'emplacement réservé identifié n'enlève aucun droit au propriétaires concernés, il permet de souligner l'importance de conserver une voie d'accès à la zone artisanale. La famille FAUGERE n'est propriétaire que de la portion située sur la parcelle AE 3. En cas de vente ou d'une volonté d'un des propriétaires d'exercer son droit de délaissement, la commune pourra se porter acquéreur.*
*Cet ER existe par ailleurs depuis le POS et a été repris dans les PLU successifs depuis. Il n'est donc pas nouveau.*

Il conteste le zonage Uc1a et OAP 4 destiné au logement de 50 saisonniers :
- Cette localisation est peu pertinente entre une zone d'activité et un espace agricole sur lequel existe un bâtiment d'exploitation en activité
- Ce nouveau secteur d'habitat est totalement enclavé

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le foncier est communal entre la voie publique est la parcelle AE 6 dont le propriétaire souhaite également développer un projet de logement. Le secteur n'est donc pas du tout enclavé.*

Pour l'OAP 4 :
- L'intention de desserte par une flèche rouge n'a aucune valeur d'opposabilité

- Beaucoup de prescriptions relèvent du règlement et n'ont pas leur place dans une OAP qui ne peut comporter que des orientations générales
- La prise en compte des enjeux agricoles est manifestement insuffisante
- La création d'habitat avec des possibilités de construire majorées situé à l'écart du centre-ville constitue une erreur en termes urbanistiques
- La limitation de hauteur figurant dans OAP n'ayant aucun fondement juridique, elle sera inopposable aux demandes de permis
- Prévoir un tel programme immobilier sans conditions d'accès relèvent d'une erreur manifeste
- La création de ce nouveau secteur d'habitat dense compromet irrémédiablement l'activité de l'exploitation agricole. Ceci est en contradiction avec les orientations du PADD qui exprime fortement la volonté de pérenniser ses activités (axe 2)
- L'exploitation agricole abrite des animaux et génère un périmètre de réciprocité

Ce nouveau secteur destiné à l'habitat pris sur l'emprise d'une zone d'activité réduit encore les potentialités d'accueil d'activités économiques.

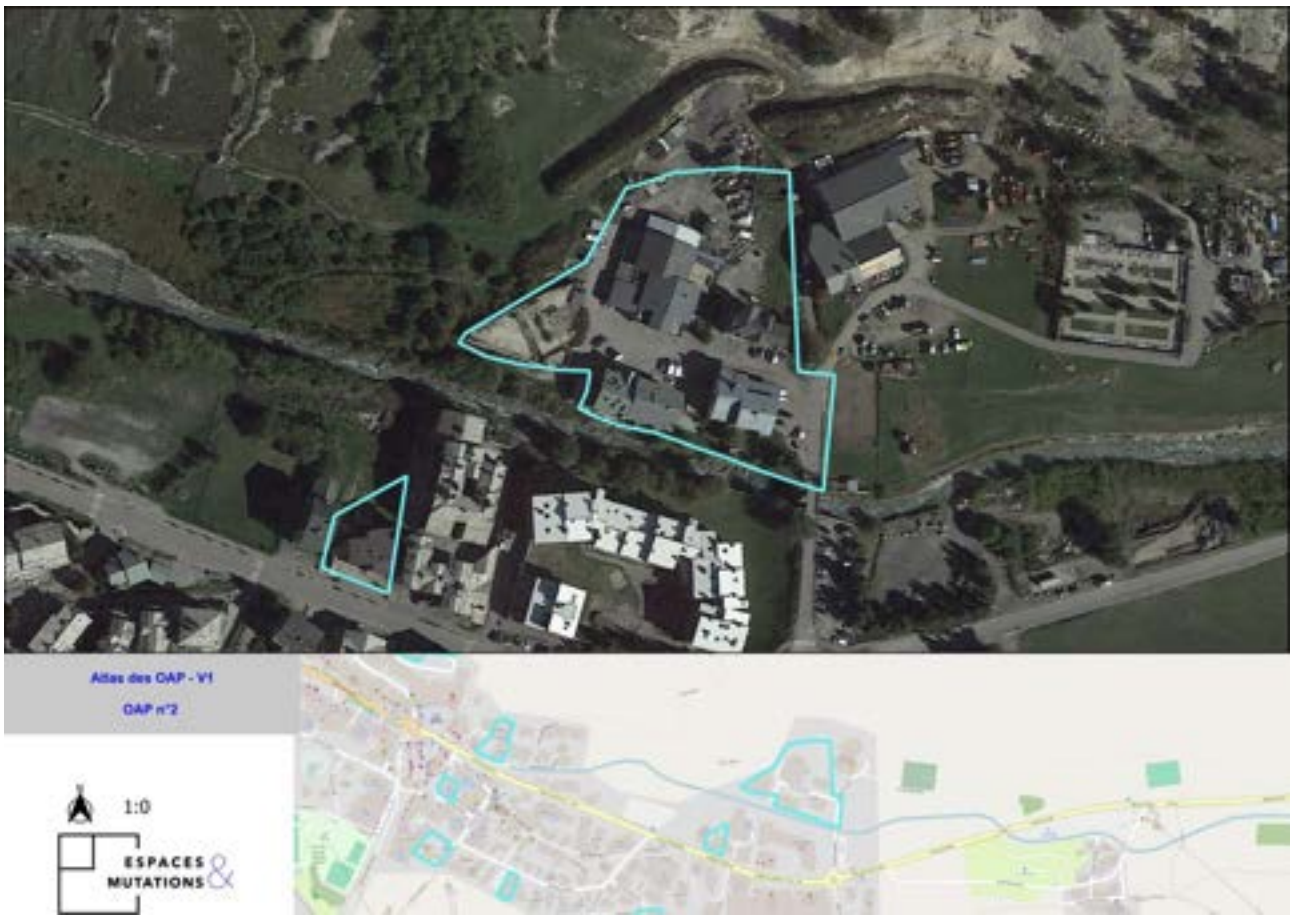
*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Idem réponse précédente. Il est important de noter que M. FAUGERE a en projet d'augmenter la part de logement dans son bâtiment (cf CU opérationnels demandés à plusieurs reprises) …*
*L'OAP rappelle effectivement les limitations règlementaires de création de logement sur le secteur (en étage, avec dominante de surface de plancher artisanale pour le projet). Ces dispositions sont effectivement et justement inscrites au règlement écrit (article Up1).*

*La limitation de la hauteur en nombre de niveau dans l'OAP peut effectivement être supprimée, puisqu'une règle conforme au règlement écrit s'applique (16 m).*

*L'interface avec le bâtiment agricole est intégrée dans l'OAP. La Chambre d'Agriculture n'a pas émis de remarque à ce sujet. Le projet devra nécessairement se conformer aux dispositions règlementaires en vigueur.*

Visite de M. **MATTIS** Xavier **P18**
Observations verbales : Agriculteur qui exploite un établissement classé agricole parcelle AE 9. Le classement constructible de la parcelle voisine AE 6, anciennement inconstructible, va créer des conflits au sujet des nuisances. De permis avaient déjà été accordés, abandonnés suite à interventions. La distance des bâtiments d'élevage 150 m doit être respectée.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La distance de réciprocité a été réduite par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 à 25 m en zone de montagne, pour les bâtiments d'élevage et leurs annexes.*
*La loi permet aussi une dérogation au principe de réciprocité, dans les parties actuellement urbanisées de la commune, ce qui est le cas ici :*




*L'OAP prévoit par ailleurs une orientation spécifique pour la prise en compte des enjeux agricoles.*

**P45** Visite de M. **FERRANDO** Nicolas
Uc1a parcelle 6
A un projet de logements de saisonniers. Vient vérifier le zonage, qui lui convient.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

**L13** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain
Demande de modification de l'OAP 4 secteur Ue, activités économiques au rez-de-chaussée :
Supprimer l'obligation de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques ou commerciales pour les projets exclusivement résidentiel à destination des actifs
A défaut, introduire une dérogation explicite dans le cas où le bâtiment existant n'en comporte pas, ou lorsque le projet vise exclusivement du logement social ou de service

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le projet de PLU ne parle de pas de Rdc réservé à des activités économiques ou commerciales mais d'ateliers et locaux communs ce qui est complètement différent. L'objectif est de maintenir des box potentiellement utiles pour les artisans travaillant sur le village par exemple. Cette disposition est nécessaire pour assurer la compatibilité avec les dispositions du SCoT tarentaise-Vanoise.*

*Remarque du Commissaire Enquêteur:*
*Beaucoup de remarques contradictoires et pertinentes. L'aménagement de cette zone mérite un argumentaire précis et approfondi.*
*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*De manière générale, il est rappelé ici le contexte spécifique avalin qui impose de trouver des solutions pour le logement des actifs saisonniers en mobilité, indispensable au fonctionnement des activités économiques. Cette OAP (et le règlement associé) permettent ainsi une solution sur site, tout en la cadrant fortement pour éviter les dévoiements éventuels.*

## Le Laisinant

Le Laisinant - Société Laisinant - Parcelle 1898
Lettre **L24** de PONCIN Avocats. **R18**

Demande le classement Ud et non pas Af de cette parcelle, dont une partie était initialement classée Udh. Une expertise conclut à l'absence de zones humides, la partie ouest a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine du village du Laisinant, il n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Sur ce secteur du Laisnant, la commune de Val d'Isère a toujours calée la limite de la zone U sur la limite constructible du PPRn. La connaissance la plus récente du risque fait état d'une zone inconstructible sur la quasi-totalité de la parcelle 1898 contrairement au PPRn en vigueur (cf recours gracieux du contrôle de légalité suite à la délivrance du PC évoqué dans le courrier). C'est pour cette raison que la commune a dû déclasser le terrain.*
*La problématique évoquée est donc liée au zonage PPRn et non au PLU qui fait l'objet de la présente enquête.*
*Si le terrain n'est pas en U il est en A ou N et le reste du secteur est agricole.*
*L'habitat humide a été identifié dans le cadre des visites de terrain menées par le bureau d'étude Agrestis au sein des secteurs potentiellement urbanisables du PLU de 2016. Dans la mesure où l'habitat humide se situe au sein de la zone Af, le secteur n'a pas été revisité dans le cadre du présent PLU. Le rapport d'expertise actualisé (avril 2021) fourni par le contributeur et concluant à l'absence de zone humide permet d'envisager la suppression la servitude « secteur humide ».*

CE: à quoi correspond la limite demi-cercles bleus ?

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Elle correspond au périmètre d'étude des risques naturels et renvoie au règlement du PPR de 2006.*

## Le Fornet

Lettre **L23** de WURTZ Johan (**R13 R15**) parcelle C129

Souhaite reculer la limite Ud pour permettre une extension du garage existant. La construction en souterrain présente une absence d'impact paysager, l'utilisation exclusive d'un accès existant, et réduit la pression sur le stationnement de surface. Des précédents ont déjà été accordés sur cette zone située en zone bleue du PPRN 2018.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le sujet de ce parking privé sous-terrain en zone à risque fort du PPRn a été évoqué avec la DDT et son service SSR. L'Etat de souhaite pas autoriser ce parking en créant la zone ad hoc au PPR. Le PLU ne peut donc pas l'autoriser…*

Lettre **L11** de JMV Resort

Demande de retirer le zonage spécifique "zone humide" sur la parcelle OC 0668. Une étude écologique approfondie KARUM en 2022 conclut à l'absence de zone humide.

*CE: NB le rapport préconise de caractériser la végétation en période d'observation favorable afin de statuer d'une manière définitive sur l'absence de zones humides.*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les secteurs humides visent à venir compléter l'inventaire départemental des zones humides intégré dans le règlement. Le règlement applicable à ces servitudes « secteurs humides » pourrait toutefois être clarifié en reprenant la formulation applicable aux servitudes « zones humides » : il est interdit « de détruire ou de modifier les zones qui sont qualifiées d'humides (au sens des articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) ».*
*Ainsi, si une étude démontre l'absence de zone humide, la règle ne s'applique pas.*

Lettre **L31** de JMV Resort

Pour la parcelle précédente, ainsi que 147 148 149, demande d'aligner les limites de constructibilité sur une ligne cohérente, ce qui permettrait une lecture claire du zonage, une équité de traitement, et une cohérence du PLU avec d'autres documents réglementaires, d'autant que la zone est exempte de risques.

*Question du Commissaire Enquêteur : pourquoi cette découpe "en dentelle" ?*

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le découpage de la zone urbaine a été calé sur le projet de PPRn et donc à la limite entre la zone bleue et la zone rouge. Il s'agit de la connaissance la plus récente du risque (cf porter à connaissance de la DDT).*

**L6** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande que le zonage du PLU soit aligné sur celui du PPRN, en classant la parcelle 807 en zone NP
A défaut, que le PLU précise explicitement la primauté du PPRN sur ses propres dispositions dans ce secteur
Que le règlement du PLU reconnaisse la possibilité d'autoriser des garages enterrés dans les zones à risque, dès lors qu'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRN

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Point à évoquer d'ici l'approbation du PLU. La DDT semble d'accord pour que la zone Np existante sur le terrain voisin vienne jusqu'au bâtiment en question. Dans ce cas, la modification serait faisable. De plus, la parcelle 807 est déjà urbanisée, ce qui ne générerait pas de consommation d'ENAF supplémentaire.*

**BARGIS Jules**

**P29 :**Registre papier : le déclassement des UDh en A compte tenu du PPRN le pénalise.
Pourquoi la gare téléphérique reste UDh ?

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*La gare de téléphérique est en Ud comme le reste du secteur et non en Udh.*
*La délimitation de la zone constructible a été définie en fonction du projet de PPRn et donc de la connaissance actualisée des risques fournie par les services de l'État.*

**R63** : Le zonage agricole est peu pertinent.
L'offre de stationnement a été réduite, il faut renforcer la zone Ud en surface ou en souterrain.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La DDT refuse de mettre ce secteur dans l'enveloppe urbaine et donc en zone constructible dans le projet de PPRn. La commune ne peut donc pas la mettre en zone U.*

**R33 MOLLANGER**Arnaud, directeur de Val d'Isère Téléphériques
Les parcelles C115 118 119 126 127 681 sont actuellement constructibles. Le risque identifié est qualité d'aléa moyen. Ces parcelles sont classées de fait dans l'enveloppe urbaine, il demande de les conserver constructibles dans le nouveau PLU (voir pièces jointes).

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Les parcelles en question sont zonées Udh au PLU en vigueur et la commune souhaitait conserver un zonage permettant le développement d'un projet hôtelier et de commerces de services important pour le Fornet, son attractivité et pour le maintien d'un certain dynamisme au niveau du hameau.*
*Cependant, la DDT qui s'occupe actuellement de la révision du PPRn a décidé de modifier la limite de l'enveloppe urbaine en sortant lesdites parcelles alors même que l'aléa identifié comme moyen n'a pas évolué. Dans ce cas, la doctrine de l'Etat « terrains non construits hors zone urbaine en risque moyen = inconstructibles ».*
*La commune n'a d'autre choix que de déclasser les terrains en zone A ou N sous peine de créer un différend avec l'Etat. La commune se réserve cependant le droit de faire valoir son avis lors de l'enquête publique à venir sur le PPRn.*

## Restaurants d'altitude

M **CASCI** Philippe – Le Plan sur Solaise

**P2** Vu à la première permanence : il bénéficie d'un permis de construire accordé en décembre 2024, purgé de tout recours donc définitif. Il bénéficie de l'OAP 12 qui en tient compte. Il se montre inquiet des avis formulés par les personnes publiques associées demandant le retrait de cette OAP.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS, commune favorable au projet.*

Contribution **R5** de **MACHET** Sylvie - Châlet hôtel du Col de l'Iseran - parcelles 599 622 820 823

Demande d'étendre le zonage Nrhi et Na pour toutes les parcelles lui appartenant, sans quoi il sera impossible financièrement de porter quelconque amélioration au bâtiment actuel. Elle souligne la nécessité de rendre attractif notre magnifique territoire dont son établissement est le pilier central depuis 100 ans.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le site classé du col de l'Iseran et l'APPB implique de passer par des procédures administratives spécifiques lourdes et chronophage qui n'ont pas permis à la commune d'intégré ces changements*

*dans la révision générale. Pour autant la commune reste persuadée que l'amélioration du col de l'Iseran passe par une évolution du chalet / hôtel existant dont il conviendrait de parler lors d'une évolution future du document.*

Contribution **R51** et lettre **L55 (juin 2024)** de M. **FRISON** Sébastien pour l'exploitation du restaurant d'altitude l'étincelle

Demande d'agrandir le zonage restaurant d'altitude sur l'ensemble de la parcelle AH 282 côté sud ainsi que la parcelle AH 271.
Ceci afin d'utiliser un volume de stockage plus important en respectant la contrainte PPR.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La parcelle AH 281 et une petite bande de la AH 282 ont été intégrées à la zone Nr.* Il semble possible de l'étendre comme demandé puisqu'il s'agit d'espaces déjà urbanisés et que les dispositions règlementaires restent inchangées (limitation de la constructibilité).

Contribution de Mme LANGUEPIN Marie **R28**

OAP 11 ruines de Tovière : assez de restaurant d'altitude, ne répond pas aux objectifs du PADD. La diminution de l'enneigement va rendre l'accessibilité incertaine.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ce projet a fait l'objet d'un PC délivré et purgé de recours de surcroit validé lors de la révision allégée n° 2 du PLU en vigueur (OAP dédiée).*
*De plus, le PADD précise qu'il convient de « privilégier le confortement des restaurants d'altitude existants ou déjà projetés (Le Plan, Tovière) ».*

## THEMATIQUES

**Règles d'hébergement touristique**

Lettre **L29 L42** de PONCIN Avocats (**R29**)

Demande la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de **restructuration des hôtels existants** aux seules sous destinations "hôtellerie et autres hébergements touristiques".

- Cette règle édicte une interdiction générale et absolue interdite par la loi
- Elle laisse beaucoup de flou dans l'interprétation lors de l'instruction des demandes, et il convient de la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux
- Il n'est pas légalement possible de différencier au sein d'une même zone les dispositions réglementaires applicables à une même destination selon une subdivision déterminée par la collectivité (la lettre cite de nombreuses jurisprudences)
- Elle induit des difficultés d'ordre pratique car il n'y a aucun inventaire détaillé des hôtels concernés, et il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration vers d'autres usages.
- La règle fait abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière
- Elle ne mentionne pas que les établissements sont déjà contraints par des conventions de type "loi montagne" qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière
- Les établissements indépendants ou familiers devraient mobiliser des investissements lourds, cette règle favorise les opérateurs très hauts de gamme, il y a rupture d'égalité
- La finalité affichée est de lutter contre la perte de lits chauds. Le sujet est cristallisé sur les hôtels, il n'y a aucun outil pour les lits froids dans le diffus qui est la cause réelle du problème.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la commune a choisi d'introduire une disposition visant à maintenir la destination hôtelière des établissements existants, en la limitant soit à l'activité d'hôtel, soit à celle d'autres hébergements touristiques (dont résidence de tourisme avec gestion dédiée).*
*Cette mesure répond à un objectif stratégique : préserver la capacité d'hébergement marchand de la station. Val d'Isère tire l'essentiel de son activité économique et de ses emplois du tourisme. La transformation d'hôtels en résidences secondaires, phénomène déjà observé dans d'autres stations, conduit à une diminution des « lits chauds » et met en péril l'équilibre économique local.*
*L'intention n'est pas de priver les propriétaires de leurs biens ou de leurs revenus. La plupart sont des familles locales, avec lesquelles la commune entretient un dialogue constant. Il s'agit au contraire de protéger leur outil de travail et la vitalité économique de l'ensemble du territoire, en assurant la pérennité de l'accueil touristique, condition de survie de nos commerces, services et emplois.*
*Cette orientation, qui s'inscrit dans une logique de développement durable des stations de montagne, vise donc à défendre l'intérêt général et à garantir que Val d'Isère reste une destination attractive, dynamique et vivante toute l'année.*

*La règle proposée dans le projet de PLU permet une alternative de migration vers la sous-destination « autre hébergement touristique » qui comprend divers produits dont la résidence tourisme. Cette dernière peut être non homogène et faire l'objet d'une vente des différents lots. Il faut cependant qu'elle soit gérée par un opérateur unique.*

**Politique communale**

**MALLET** ?
**P3** une observation presque indéchiffrable portée sur le registre, qui semble faire un commentaire sur la politique d'aménagement de la commune.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Anonyme
**R2** ville trop chère, trop développée. Il faut préserver

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU est plus vertueux que celui en vigueur sur les possibilités constructives et sur la consommation d'espace.*

**COURT** Jean-Patrick - **P1**
Observations verbales: venus s'informer de la constructibilité à côté de son immeuble. Attention aux surélévations qui transforment le village en ville.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU prévoit le passage d'un certains nombres de secteurs de Uc à Ud ou la hauteur baisse de 2 m (13 m 11m). Le PLU recentre ainsi le développement sur un espace préférentiel de densification.*

Anonyme **R8**

Stopper les destructions de bâtiments en bon état pour permettre la construction d'espace luxueux. Considérer l'été comme une saison touristique, prendre davantage en compte les conditions de vie de la population.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*C'est ce que ce nouveau PLU s'attache à faire servitude de mixité sociale, réduction des possibilités sur les secteurs d'accompagnement de l'hyper centre, préservation de la qualité architecturale des hameaux, favoriser la rénovation plutôt que la démolition / reconstruction…*

**CANETTI** Charles **R12**
Laisser la possibilité de circulation des voitures pour accéder aux logements et parkings privés (personnes âgées et petits-enfants).

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU n'empêche en rien les propriétaires d'accéder à leur logement avec leur véhicule personnel.*

Anonyme **R20**
Bravo pour ce nouveau PLU qui prend mieux en compte les habitants et les travailleurs de la station

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Anonyme **R21**
Très satisfaits de ce nouveau PLU.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Anonyme **R24**
Projet qui répond mieux aux problématiques de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

CHEVE contribution **R26**
Le projet n'est pas idéal. Il répond cependant un peu plus aux problématiques essentielles des logements des actifs et des saisonniers .

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

Contribution de Mme LANGUEPIN Marie **R28**
Ressources en eau potable pas suffisamment développé. Il faut une vraie analyse des consommations en période touristique et pour la neige de culture.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le PLU dispose d'une annexe sanitaire relative au schéma directeur d'assainissement et d'eau potable. Des compléments ont été apportés par le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.*

Anonyme **R20**
A apporté la mention « NON » qui démontre un désaccord avec la politique communale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*RAS*

**Réglement**

**L3** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande de révision ou de clarification de l'obligation de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales :
- cela ne correspond pas aux conditions d'usage réel du territoire et entraîne des installations inutiles, coûteuses voire contre-productives.
- à minima, il convient que le règlement précise l'objectif visé (arrosage, gestion des eaux à la parcelle) et laisse une marge d'adaptation ou d'exemption.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*On peut clairement constater depuis quelques années que nous connaissons des épisodes pluvieux tous les mois de l'année, l'argument climatique neige ne tient donc pas.*
*Cette disposition s'applique dans les cas de création de bâtiment principal donc pour les constructions sur terrains nus ou dans les cas de démolition / reconstruction. L'implantation des dispositifs techniques est donc faisable et peut se penser au départ des projets.*

**L3** JMV Resort - **M EUSTACHE** Sylvain

Demande de modifier la règle de pourcentage de logement du personnel imposée aux programmes d'autres hébergements touristiques.
Propose la rédaction : « pour les autres hébergement touristiques, le taux minimum de surface à dédier au logement du personnel sera abaissé à 5 %, au-delà de 2000 m² de surface de plancher créé ».
Appliquer un taux uniforme à toutes les formes d'hébergement touristique revient à ignorer la diversité des besoins en personnel.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*La question a été abordée avec les élus du groupe de travail PLU lors de l'élaboration. Il a été décidé de maintenir un objectif de 10% pour les autres hébergements touristiques.*

*Le SCoT demande de fixer un pourcentage pour le logement du personnel dans les projets de nouveaux lits touristiques. Ce taux est fixé à 10% pour les projets de plus de 5000 m2 de surface de plancher y compris pour les autres hébergements touristiques. Il n'y a donc pas de distinction introduite par le SCoT entre hôtels et autres hébergements touristiques. La commune a aussi fait le choix d'appliquer cet objectif aux nouveaux projets (hôtel ou autre hébergement touristique) de plus de 2000 m2 pour tenir compte de l'importance des besoins sur le territoire. La rédaction de cette règle pourra toutefois être resoumise à arbitrage des élus.*

**L12** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Demande de modification de la règle relative à l'obligation de logement aidés pour les programmes de 5 logements ou 600 mètres carrés et plus :
Demande d'élargissement des typologies de logements considérés comme aidés
Demande de révision du seuil et du mode de calcul
Demande de clarification sur le calcul en cas d'extension

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Pas sûr que le logement de personnel, s'il n'est pas de la résidence permanente, puisse être pris en compte dans le logement aidé... Cependant, il serait intéressant d'intégrer à cette logique le relogement des propriétaires foncier qui bénéficie parfois d'une accession à prix maitrisée à hauteur de l'apport de leur foncier.*
*La règle a été discutée à de nombreuses reprises. C'est pour les raisons invoquées qu'un deuxième seuil à 5 logements a été instauré. Le tout ne s'applique qu'au programme de logements donc à partir de 2.*
*La règle ne s'applique qu'aux m² créés. On ne prend pas en compte l'existant.*

*La rédaction de cette règle pourra toutefois être resoumise à arbitrage des élus ?*

**L114** JMV Resort - M **EUSTACHE** Sylvain

Assouplissement de la règle d'implantation limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification :
Propose que l'implantation limite séparative puisse être autorisée sans limite de hauteur spécifique, ni contrainte de longueur de façade accolée, comme cela est actuellement possible dans le PLU en vigueur.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Oui, demande cohérente avec l'objectif de l'espace préférentiel de densification. Cette règle va être rediscutée avec les élus pour un possible amendement.*

**R3** Jerry **LAMBERT**
Nombreuses suggestions pour améliorer les règles.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*

*q1 - p62 OAP : oui, obligatoire. Ajouter une précision pour exempter les places situées sur les accès véhicules au parking enterré ?*
*q2 - p9 Reg PLU : il est écrit "balcons ou tout ouvrage en saillies", cela englobe les toitures basses et escaliers.*
*q3 - p9 Reg PLU : cette disposition permet de garantir que le projet aura une hauteur absolue conforme à la hauteur visible depuis la voie qui la borde. Exemption est faite des descentes de parkings (rampes). Cela empêche de décaisser et de faire un étage supplémentaire en respectant le TN avant travaux.*
*q4 - p24 Reg PLU : Oui, à préciser si possible (60 cm règlementairement).*
*q5 - p41 Reg PLU : Oui, règle à faire évoluer dans l'espace préférentiel de densification*
*q6 - p42 Reg PLU : Oui erreur matérielle*
*q7 - p42 Reg PLU : Si, bon schéma mais à adapter (règle 4.4 concerne la hauteur)*
*q8 - p43-44 + p59-60 Reg PLU : Oui, préciser que la règle générale du prospect ne s'applique pas en cas de transfo de toiture*
*q9 - p45 Reg PLU : pas de droit acquis à la hauteur, si démolition suivie d'une reconstruction il faut se recaler à la hauteur maximum autorisée par le règlement de la zone concernée.*

*q10 - p49 Reg PLU : Oui, erreur matérielle à corriger*
*q11 - p48 Reg PLU : réponse au point 6.4 règle alternative*
*q12 - p49 Reg PLU : voir définition "bâtiment" et "annexe" dans dispositions générales p22-23*
*q13 - p51 Reg PLU : oui (cf OAP), on peut le repréciser dans le règlement.*

**GUNIE**
Demande possibilité d'aménager les derniers étages 3 et 4, qui restent vides. Il va remettre une lettre en ce sens.
Je n'ai pas trouvé trace de ce courrier.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le parking en question est en zone Nep qui ne permet que peu de choses et pas d'habitation. La contrainte risque couplée à la discontinuité de la zone urbaine ne permet pas vraiment plus de chose que l'existant.*

**BAL BELMONTE**
Registre papier **P21**
En UD la hauteur limite passe de 13 à 11 m. Ceci est pénalisant et empêche de financer des travaux d'isolation thermique et de rénovation.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
La rénovation des bâtiments existant ne doit pas passer que par la création de m² supplémentaires. Elle ne doit pas se faire au détriment de la qualité et la cohérence architecturale du village.

**BONNIER** François et **DUCROT** Architecte.
**R54** avec PJ explicatives, **P28**

Immeuble Le Solaise.
Les règles de modification des toitures asymétriques ne sont pas applicables. Il propose une règle alternative et joint des croquis à ce sujet.
Il conviendrait de clarifier les priorités et les limites d'application entre la transformation de toiture décrit ci-dessus et le prolongement d'une toiture existante jusqu'à une hauteur de 25 m. Il y a possibilité d'incompatibilité.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Cette façon de faire n'est pas envisageable dans le sens où elle viendrait augmenter de manière très importante la hauteur de bâtiments déjà plus haut que la hauteur max de leur zone.*
*Il faut que les copropriétés entendent que leur rénovation énergétique ne doit pas forcément passer par la création de m² pour arriver à une opération blanche financièrement.*
*On constate à l'usage que beaucoup d'entre elles arrivent à se rénover avec la règle en vigueur qui a donc été conservée dans le projet de PLU.*

**WATRIN**contribution **R37**
Regrette que le PLU n'autorise pas de droit à la surélévation avec création de quelques lots supplémentaires qui permettrait comme pour beaucoup d'immeubles le financement des travaux de rénovation énergétique (Résidence de l'Isère).

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*R27 et non pas 37.*
*Ce bâtiment est situé en zone à risque fort du PPRn ou la règle générale est de ne pas augmenter la vulnérabilité. Cela passe par une non-augmentation de la capacité d'accueil du bâtiment.*

*Ces ensembles bâtis sont par ailleurs déjà très haut et implantés en surplomb du village, il convient donc de ne pas augmenter cet "effet masse" déjà présent.*

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
Être plus restrictif sur les déblais-remblais en zone agricole. Cf Vallée du Manchet et amont du Fornet.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Le projet de PLU est bien plus restrictif sur ce point que le PLU en vigueur.*

Contribution de Mme **LANGUEPIN** Marie **R28**
La cartographie du PDIPR n'est pas lisible. Assurer sa continuité en l'inscrivant sur le domaine public. Des murs ont été édifiés sur l'emprise initiale.

*Réponse du Maitre d'Ouvrage :*
*Ces itinéraires ont été fournis par les services de l'État. Si des erreurs matérielles existent, elles peuvent être corrigées ponctuellement.*

**R53** lettre **L57** de JMV Resort

Demande de modifier les règles de hauteur maximale dans le secteur Uc1 :

- Réviser à la baisse, en particulier dans les zones à dominante résidentielle, ou l'environnement bâti est homogène et peu élevé
- Introduire dans le règlement une approche plus contextualisée et différenciée, en adaptant les hauteurs autorisées à l'environnement immédiat
- Cite le cas du bâtiment du Mont Roupe entouré d'un ensemble de copropriétés dont la hauteur ne dépasse pas 13 m.

*La zone Uc1 sur le bâtiment de logement du Mont Roup (parcelle 73) géré par la SEM SACOVAL et à destination des actifs et permanents du village existe déjà au PLU en vigueur et avec les mêmes hauteurs.*
*Comme répondu précédemment, lorsque ces secteurs UC1 sont totalement imbriqué dans le tissu urbaine, une adaptation des règles de hauteurs sera étudiée.*
*Le Mont Roup est cependant entouré de bâtiment plus haut que 13m…*

**J'invite le maître d'ouvrage à m'apporter le maximum de réponses en retour à ces nombreuses observations, et à me préciser les éventuelles évolutions du PLU qui pourraient répondre à certaines attentes.**

PV établi par le Commissaire Enquêteur le 11 août 2025 — Remis au Maître d'ouvrage le 12 août 2025

Gérard HOVELAQUE pour la Commune de Val d'Isère

Annexe :

Liste et synthèse exhaustive des observations du public

**Révision générale du PLU de Val d'Isère**
**Annexe 3 au Procès-Verbal des observations du public :**
**synthèse exhaustive des observations des PPA et assimilés**

## 1 : avis du SCOT Tarentaise Vanoise – 30 avril 2025

https://www.tarentaise-vanoise.fr/domaine-scot/

*Lors du bureau syndical de l'APTV du 1er juin 2021, la modification simplifiée n°1 du SCOT Tarentaise Vanoise a été approuvée. cette délibération a clos la procédure engagée en octobre 2020.*

*Il s'agissait de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Val d'Isère. En effet, l'atlas cartographique associé au DOO du SCoT présentait, pour cette commune, des erreurs matérielles concernant le repérage de « Zones d'activités existantes », représentées par des aplats violet. Ainsi, plusieurs des zones cartographiées accueillent uniquement des espaces de stationnement, de logements, d'hôtels, et d'équipement publics et une ferme. Dans un souci de clarté, et pour éviter tout problème contentieux sur ces zones lorsque le PLU de la commune devra démontrer une compatibilité avec le SCoT, il a été choisi de rectifier ces erreurs matérielles par le biais d'une procédure adaptée, à savoir une modification de droit commun.*

Mod approuvée 8 juin 2021

L'Assemblée territoriale souligne la grande qualité du projet de PLU et sa parfaite conformité avec le Scott Tarentaise Vanoise. quelques observations ont été émises :

**Scot 1:** dans les zones A et N ainsi que dans les zones protégées de toute construction, il est utile de préciser que sont également autorisés les travaux et ouvrage destinés à la prévention ou protection contre les risques naturels.

**Scot 2:** concernant les logements en zone agricole, il est proposé de clarifier les possibilités en matière de logement en différenciant la zone A destination logement de la zone AB destination agricole en précisant les règles applicables aux extensions.

**Scot 3:** il est proposé de privilégier une zone agricole stratégique Af dans le secteur du Joseray en rive gauche du ruisseau de la Calabourdane.

**Scot 4:** les réflexions menées par la commune pour favoriser les énergies renouvelables pourraient être annexées au PLU.

**Scot 5:** Le PLU prévoit des plateformes pour le recyclage temporaire de matériaux (secteur Nm) question du commissaire enquêteur : ceci s'applique au matériaux recyclables, qu'est-il prévu en matière de déchets ultimes, par exemple les matériaux du BTP qui pourraient faire l'objet d'installation ISDI ?

**Scot 6:** L'inscription d'un périmètre OAP dans le secteur des Richardes ne fait référence à aucune

OAP

**Scot 7:** vérifier que les périmètres des zones Ut intègrent bien tous les établissements hôteliers concernés.

## 2 : avis du Conseil Départemental – 19 mars 2025

**Avis favorable** sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

**Dept 1 :** Demande que le règlement de chaque zone interdise le rejet des eaux pluviales sur la route départementale ou dans son réseau d'assainissement propre.

**Dept 2 : L**'aménagement du parking de La Daille devrait faire l'objet d'une concertation avec le Département ainsi qu'une permission de voirie.

**Dept 3 : I**l est nécessaire de rajouter dans le règlement de toutes les zones du PLU qu'un recul par rapport au domaine public départemental peut-être demandé pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

**Dept 4 : I**l est opportun de réserver des zones de stockage de déblais inertes sous forme d'ISDI.

## 3 : avis de la direction départementale des territoires - 26 mai 2025

Ce service préfectoral salue le caractère exemplaire de la trajectoire prise par le PLU en matière de consommation d'espace ainsi que la clarté rédactionnelle de ce document.

Cet avis contient 3 réserves importantes et 16 remarques dont la prise en compte participera à la qualité du dossier au moment de son approbation :

Les réserves :

**Pref 1:** Réserve concernant la capacité de l'actuel système de traitement des eaux usées, situation de non-conformité qui devrait donner lieu à des restrictions de l'urbanisation. Le préfet demande un échange avec ses services pour définir des solutions adéquates.
Il est nécessaire que le PLU expose de manière plus explicite des éléments actualisés quant à la connaissance des capacités de traitement de la station d'épuration d'eaux usées actuelles et des éléments de calendrier pour la mise en service de celle qui est prévue.

**Pref 2:** La deuxième réserve porte sur les capacités de traitement de la production d'eau potable qui apparaît sous dimensionnée en période de pointe. Le schéma directeur de d'alimentation en eau

potable de 2024 doit mentionner le scénario définitif retenu, qui devra apparaître au PLU accompagné de dispositions adaptées si les filières de traitement ne peuvent être mises à niveau à court terme. Le bilan besoin/ressource actuel doit être mis à jour, il est également attendu un bilan besoin/ressource en situation future ainsi qu'un engagement de la collectivité et un calendrier prévisionnel permettant de garantir la cohérence entre le projet urbanistique et la capacité du réseau à fournir suffisamment d'eau pour répondre à l'augmentation des besoins.

**Pref 3:** La troisième réserve concerne la prise en compte du risque d'érosion des cours d'eau, elle demande l'introduction règlement d'une bande de recul inconstructible de 10 m le long des cours d'eau en dehors des périmètres de prescription des PPR.

Les autres observations :

**Pref 4:** En complément des orientations sur la protection des activités agricoles qui apparaissent dans les OAP, il pourrait être imaginé des dispositions portant sur les bons usages, dans une OAP thématique applicable à l'échelle du PLU, garantissant une bonne cohabitation des activités touristiques avec les activités agricoles ou pastorales.

**Pref 5:** en zones A et N l'autorisation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilées doit être supprimée. Pour les rendre possible il faut création de STECAL.

**Pref 6:** améliorer les possibilités de logement de berger, en autorisant l'extension à 20 m² en AA et en précisant ce qu'il est prévu en NA.

**Pref 7:** Préciser les dispositions pour les eaux pluviales dans le règlement

**Pref 8:** Interdire l'hébergement hôtelier en zone Nri (restaurant la peau de vache), exposée à un fort risque avalancheux

**Pref 9:** Pour l'OAP du Coin, encadrer plus précisément le caractère marchand des lits.

**Pref 10:** Pour l'OAP du coin également il convient de prévoir une part de logements aidés, il faut fixer un objectif chiffré en cohérence avec les objectifs d'accueil de nouveaux logements.

**Pref 11:** Il est nécessaire de mentionner dans le rapport de présentation que le schéma directeur d'alimentation en eau potable de 2024 figure dans les annexes du PLU.

**Pref 12:** Le PLU doit préciser des éléments de connaissance des risques: la situation réglementaire des plans de prévention des risques naturels

**Pref 13:** Préciser que le plan de prévention des risques inondation de 2006 concerne uniquement les lits mineurs de l'Isère et de la Calabourdane.

**Pref 14:** Concernant les motoneiges, le rapport de présentation doit préciser que l'emprise sur laquelle se déploie l'activité et bien sur un terrain d'une surface inférieure à 4 ha et bénéficie d'un permis d'aménager.

**Pref 15:** Zone Np au sud du Chatelard, préciser que le parking souterrain fera l'objet de conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risque.

**Pref 16:** Zone Uep du pôle de mobilité de la Daille, metttre en cohérence le tracé de la zone avec la limite de la zone d'aléa fort.

**Pref 17:** Zone Uc de l'impasse du Mont Roup est devenue inconstructible pour des raisons d'évolution de la doctrine risque. Les permis accordés pour un parking et un chalet n'ont pas encore été mis en œuvre, leur réalisation n'est pas souhaitable.

**Pref 18:** Les secteurs humides inventoriés spécifiquement 2016 en zone N méritent d'être classés en zone humide au PLU afin de bénéficier d'un niveau de protection fort.

**Pref 19:** Sur le secteur des sources, la trame du domaine skiable devrait tenir compte de la zone humide des sources.

## 4 : avis de l'INAO - 3 mars 2025

## 5 : avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie – 24 mars 2025

## 6 : avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – 18 février 2025

## 7 : avis de la Chambre d'Agriculture – 20 juin 2025

donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de demandes explicites, assorti d'un certain nombre d'observations.

Les réserves :

**Agri 1 :** Reclasser la zone AF en A, où les possibilités de construction sont déjà encadrées.

**Agri 2 :** Reclasser la zone AA en A car les contraintes qui la concerne sont trop restrictives pour prendre en compte toutes les dimensions du pastoralisme.

**Agri 3 :** Quatre parkings semi-enterrés sont prévus en emplacement réservé en zone A, et 9 en STECAL Np. La remise en état agricole de leur couverture devra permettre la continuité de la fauche mécanisée des cultures. Le transport et le stockage des déblais devront faire l'objet d'une concertation avec la Chambre d'Agriculture pour éviter un impact agricole supplémentaire.

**Agri 4 :** STECAL Nr4 ruines de Tovières, avis défavorable car le projet de restaurant d'altitude est situé dans un secteur déjà contraint par les conflits d'usage, et qu'il bénéficie déjà du restaurant La Folie Douce.

**Agri 5 :** STECAL Nr5 restaurant du Plan, avis défavorable car c'est aussi un secteur agricole et

qu'il y a déjà le refuge de Solaise dans le secteur.

**Agri 6 :** En zone A et N il faut retirer du règlement écrit l'autorisation « *des équipements d'intérêt collectif et service public tel que les locaux et bureau accueillant du public [...] lorsqu'il s'agit de construction pour le fonctionnement du domaine skiable* ».

**Agri 7 :** Le secteur Ab2 de la ferme de l'Adroit qui autorise la création de table d'hôtes et de chambres d'hôtel sous réserve de rester accessoires à l'activité agricole doit être encadré par un STECAL (obligation du Code de l'Urbanisme).

Les autres observations :

**Agri 8 :** Reclasser les secteurs N « ski » en A avec un indice domaine skiable.

**Agri 9 :** De même pour les alpages classés en N et déclarés à la PAC qui devraient être classés en A.

**Agri 10 :** 3 hectares de la zone U sont reclassés en A et N. Certains auraient pu rester en U ou N.

**Agri 11 :** Le secteur Nm route de l'Iseran pourrait être étendu.

**Agri 12 :** Le changement de destination d'un bâtiment pour devenir un restaurant devra recevoir l'avis favorable conforme de la CDPENAF.

**Agri 13 :** Le STECAL Ni du Plateau de Tovières doit être reconnu agricole par un zonage A.

**Agri 14 :** Le règlement doit préciser que les extensions limitées de chalet d'alpage ne sont autorisées que pour ceux dont la destination et l'usage sont encore agricoles.

## 8 : avis de l'Autorité Environnementale – 16 mai 2025

**AE 1 :** Dans le rapport présentation, recommande d'améliorer la qualité des synthèses intermédiaires de plusieurs thématiques environnementales (ressources en eau, risques naturels). les mettre également en perspective de l'organisation des épreuves sportives à venir.

**AE 2 :** L'articulation du projet de PLU avec le SCOT est partiel, s'appuyant uniquement sur l'analyse des orientations du document d'orientation et objectif. Par exemple il n'y a pas d'analyse des espaces supports du patrimoine paysager de la Tarentaise ni de la préservation des espaces agricoles.

**AE 3 :** Le PLU ne précise pas comment la collectivité s'approprie des actions du plan régional

santé environnement 2024-2028, notamment les axes 2 réduire les expositions et 3 mobiliser les territoires.

**AE 4 :** Les incidences de l'augmentation de la fréquentation rendue possible sur les sites touristiques (STECAL, stationnements) ne sont pas analysés.

**AE 5 :** Recommande de mettre en cohérence les chiffres d'évaluation de la consommation d'espace agricole et naturel en fonction de leur localisation ou de leur nature.

**AE 6 :** Recommande de préciser la potentiel artificialisation de surface à usage de place de stationnement, en décrivant précisément le besoin , et prendre les mesures nécessaires pour éviter réduire compenser.

**AE 7 :** Compléter la synthèse cartographique de la trame verte et bleu par la l'identification des points de conflit potentiel entre l'activité urbaine et touristique.

**AE 8 :** Rappeler les objectifs de conservation relatifs aux sites Natura 2000 et inscrit dans les documents d'objectifs du SCOT.

**AE 9 :** Produire les cartographies des habitats et des espèces identifiés au sein des secteurs de projet pour apporter dès le stade du PLU des éléments d'évaluation des impacts des projets et y associer les mesures d'évitement et réduction, avant même le stade opérationnel.

**AE 10 :** Préciser les caractéristiques de l'opération de renaturation de la plaine de La Daille OAP6.

**AE 11 :** analyser les incidences de l'exportation potentielle des déblais générés par les chantiers prévus par le PLU.

**AE 12 :** intégrer au rapport de présentation les enjeux et difficultés soulevés par le schéma directeur eau potable 2024, ainsi que ceux relatif au traitement des eaux usées.

**AE 13 :** Approfondir l'analyse des besoins en eau potable pour la production de neige. Les confronter à la capacité de traitement limité, à la disponibilité de la ressource, en intégrant l'impact du changement climatique et l'accueil des Jeux Olympiques 2030.

**AE 14 :** Préciser l'échéancier de travaux de mise en séparatif des réseaux d'assainissement, ainsi que le dimensionnement prévisionnel envisagé pour le nouvel ouvrage épurateur.

**AE 15 :** Dans l'attente du PPRNT réviser, reconsidérer les secteurs de projet dans lesquels des aléas naturels ont été identifiés et comportent d'autres enjeux environnementaux importants.

**AE 16 :** Compléter l'état initial de l'environnement en mentionnant les zones susceptibles d'être affectées par la présence d'amiante environnemental, et pour la bonne information du public prescrire les mesures adéquates des évitements et de réduction.

**AE 17 :** Préciser le dimensionnement de chaque nouveau projet de stationnement, et justifier le besoin au regard notamment de l'accueil potentiel des Jeux Olympiques 2030.

**AE 18 :** Envisager éventuellement le recours à des aménagements temporaires et réversibles au regard de l'accueil de compétitions sportives.

**AE 19 :** intégrer à la réflexion sur les mobilités les potentialités offertes par le renforcement de l'offre et de l'usage ferroviaire et bus dans la vallée de Tarentaise, pour répondre à la programmation de compétitions sportive set dans la perspective des Jeux Olympiques 2030.

**AE 20 :** Recommande d'établir le bilan carbone du projet de PLU, définir les mesures de réduction et compensation des émissions de gaz à effet de serre en vue d'inscrire les communes dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050.

**AE 21 :** recommande de justifier ou reconsidérer du maintien des UTN locales de Tovière et du Plan, et du besoin de réaliser de nouveaux stationnement souterrains au regard des enjeux environnementaux identifiés.

**AE 22 :** Recommande d'approfondir et de rendre public le dispositif de suivi (flux des déplacements, ressources en eau potable) pour qu'un objectif de réduction à l'échelle de la commune puisse être connu de l'ensemble des publics permanents et occasionnels.

## 9 : mémoire en réponse

## 10 : avis de la CDPENAF – 17 avril 2025

## 11 : avis de la CDNPS – 17 avril 2025

*********

Les communes voisines,

- Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes, service foncier aménagement
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)
- Communauté de Communes 3CMA au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Communauté de Communes 3CMA au titre de l'Autorité Organisatrice des Transports (AOT).

**Révision générale du PLU de Val d'Isère**
**Annexe au Procès-Verbal des observations du public : synthèse exhaustive des observations du public**

## Observations faites à la permanence du commissaire-enquêteur, et/ou écrites au registre papier (code P)

| Cote | | date | Nom | Localisation | Observation | Thème |
|---|---|---|---|---|---|---|
| P1 | NE | 7/7 | COURT Jean-Patrick et Mme | | Viennent s'informer des possibilités de construire à proximité de leur immeuble.<br>Attention aux surélévations qui transforment le village en ville. | REG |
| P2 | NE | 7/7 | CASCI Philippe | Le Plan | Fait valoir le permis qui lui a été accordé pour un restaurant au Plan, devenu définitif, objet de l'OAP12. | ZON |
| P3 | NE | 21/7 | Mallet ? | | Illisible ? | *** |
| P4 | | 22/7 | POINTET Emmanuel | 64 65 La Daille – les Etroits UT | **Cf L9**. Demande de rectifier zone périphérique de zone humide | *** |
| P5 | | 22/7 | MARCHAND MALLET Alain et Johan | Le Crêt parcelles 449 453 | Bâtiment accordé en 2018 qui est à l'intérieur du PPRN de 2006. Rectifier la limite<br>La zone de fonctionnalité de la zone humide est sur l' emprise des bâtiments. Rectifier | ZON |
| P6 | | 22/7 | GUNIÉ André | | pour renseignement sur sa construction de 10 ans. | *** |
| P7 | | 22/7 | EUSTACHE | | Remise de 10 lettres JMV, voir L1-6 L11-14 | *** |
| P8 | | 22/7 | LE PRIVET M Mme | Hôtel BELLIER | Viennent pour informations urbanisme. Renvoyé vers le service urba. | *** |
| P9 | | 22/7 | BONNEVIE Serge | Les Étroits p 46 à 52 | Grosse indivision qui était constructible sans conditions, passé en A | ZON |
| P10 | | 22/7 | MACHET Sylvie | Col Iseran | **Cf R5** | *** |
| P11 | | 22/7 | RIVOLIER | Le | **Cf R1** | *** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Jean-Paul | Laisinant | | |
| P12 | | 22/7 | TOURNEMILLE J.A et fils, SCHAFFOLZ | Le Coin | parcelle 264 hôtel Saint Charles | ZON |
| P13 | | 22/7 | CRAWFORD, NOGUERA, BOIGNET | | Venus se renseigner sur l'évolution du PLU | *** |
| P14 | | 22/7 | FAUGERE Alex | CASH Hôtel | **Cf L10** | *** |
| P15 | | 25/7 | TRUCHOT GORENFLO | Le Foehn | le zonage interdit possibilité d'extension et interdiction d'isolation par l'extérieur | ZON |
| P16 | | 8/7 | DE PANISSE | Les Mélèzes | Conteste le zonage constructible AH 19 de la parcelle voisine | ZON |
| P17 | | 31/7 | GUNIE | | Possibilité d'aménager les étages. Va écrire | REG |
| P18 | | 31/7 | MATTIS Xavier | | la constructibilité à proximité de son bâtiment d'élevage va occasionner des nuisances réciproque et ne respecte pas la distance des bâtiments d'élevage de la réglementation | ZON |
| P19 | | 31/7 | LEVY Maurice | La Legetaz | information sur la constructibilité face Legettaz I et II | *** |
| P20 | | 31/7 | BONNEVIE Franck | La Daille | (parcelles 48-52) surpris du passage de cette zone en urbanisation sous condition vers une zone agricole. | ZON |
| P21 | | 31/7 | BAL Julien BELMONTE Frédéric | | en UD la hauteur limite passe de 13 à 11 m. Ceci est pénalisant et empêche de financer des travaux d'isolation thermique et de rénovation. | REG |
| P22 | | 31/7 | CHILTON Bernard | L'Albaron | Etonnés que le PLU envisage la construction de logements sociaux parcelle AH 19, des décisions de justice et un arrêté préfectoral avaient interdit toute construction il y a quelques années. | ZON |
| P23 | | 31/7 | MAITRE Jean | | Pour renseignements d'urbanisme | *** |
| P24 | | | DE VALICOURT Marie-Laure | Le Coin | OAP: demande une réévaluation de cette densification excessive et des hauteurs inappropriées | ZON |
| P25 | | 31/7 | PESENTI GROS Véronique | | Remise de 4 interventions de Val d'Isère Agence | *** |
| P26 | | 31/7 | MARCHAN | | La construction du garage est en cours, le prochain PLU a classé la zone en N, Veut l'assurance que le bâtiment REG | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MAILLET | | puisse être rénovée dans le futur. | |
| P27 | | 31/7 | SCARAFFIOTI Fernand | | Pour renseignements d'urbanisme | *** |
| P28 | | 31/7 | BONNIER François | Le Solaise | les règles de modification des toitures asymétriques ne sont pas applicables. | REG |
| P29 | | 31/7 | BARGIS Jules | Le Forney | Registre papier : le déclassement des UDh en A compte tenu du PPRN le pénalise.<br>Pourquoi la gare téléphérique reste UDh ? | ZON<br>ZON |
| P30 | | 31/7 | GUNIE Jean-Max | La Daille | opposés au projet de classer A les terrains de la Daille. Demande de garder la zone constructible. | ZON |
| P31 | | 5/8 | LIPOVSKI André | Le Portillo | Ne comprends pas la modification du PLU sur le Portillo. Il faut donc s'attendre à un nouvel immeuble alors que le projet ne portait que sur un parking et deux chalets. | ZON |
| P32 | | 6/8 | MARCHAND LEBAS | Le Crêt | Limite zone humide sur le bâti, à rectifier complété **R56** | ZON |
| P33 | | 7/8 | DOGLIANI BRULE | Les Richardes | Immeuble Les Silènes | REG |
| P34 | | | ANDRE Marie-Françoise | Legettaz | le nouveau PLU a classé en zone agricole non constructible les parcelles boisées entourant le réservoir d'eau.<br>C'est oportun | ZON |
| P35 | | | LE VAILLANT Pierre-Albert | Legettaz | prévoir un accès piéton depuis le bas de la route au niveau de la STV jusqu'à son point terminal.<br>Le nouveau PLU préserve heureusement secteur boisé situé autour du réservoir d'eau de la Légetaz | ZON<br>ZON |
| P36 | | | MAITRE FERRI Jean | Le Coin OAP 2 | Règles hébergement touristiques trop compliquées<br>Améliorer règles construction en limite<br>Modifier règle de hauteur | REG<br>REG<br>REG |
| P37 | | | BORTNOVSKI Pierre | Le Bosset | Risques posés par une éventuelle construction sur la parcelle 495 en surplomb<br>problèmes d'organisation des chantiers | ZON<br>HSJ |
| P38 | | | CHEREAU Marie | | Ne pas autoriser surélévation sur la parcelle voisine 73<br>Idem pour un projet de parking 66 et 67<br>Heureux d'avoir préservé sentier des balcons | REG<br>REG<br>ZON |
| P39 | | | ALLIX Valérie | | Voir L28 | *** |
| P40 | | | HABRARD Christiane | Les Richardes | La zone Af est bien petite pour être fonctionnelle | ZON |
| P41 | | | MALLEP | La Daille | Niveau fini du parking enterré ER 22a à niveau des environs | REG |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Parfait | | Possibilité de réaliser deux parcours de golf de 9 trous | ZON |
| P42 | | | FAUGERE Jean-Pierre | | Remise de deux lettres **L58 L59** | *** |
| P43 | | | LEPRIVEY BELLIER | | Remise d'une lettre L**60** | *** |
| P44 | | | MARIN Nicolas | Le Coin | Remise d'une lettre L**43** | *** |
| P45 | | | FERRANDO Nicolas | L'Adroit | Zonages Uc1a permet sont projet de logements saisonniers | ZON |
| P46 | | | POINTET | | remise de compléments, cf **L9** | *** |
| P47 | | | MATHIS BIANCHI | | Remise de la lettre **L61**. | *** |
| P48 | | | BERNIER BAZILLE | | Vient pour renseignements sur les toitures | *** |
| | | | | | | |

## observations portées sur le registre numérique – code R

| Cote | lieu | date | Nom | Observation | Thème | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R1 | Laisinant | 7/7 | RIVOLLIET Jean-Paul | - possibilité de faire parking souterrain sur 2761 attenant à son hôtel sur 2762<br>- étendre la zone jaune du PPRN sur parcelles 38 39 soumis aux mêmes risques que 42 43 déjà en jaune | Cas particulier<br><br>concerne le PPRN | ZON<br><br>PPR |
| R2 | - | 8/7 | Anonyme | Préservation du caractère de village | développement | POL |
| R3 | - | 10/7 | LAMBERT Jerry | (architecte) 13 remarques sur la rédaction du règlement | | REG |
| R4 | Le Crêt | 17/7 | Anonyme | Rectifier limite A et UC1 (plutôt UD) | | ZON |
| R5 | Col Iseran | 22/7 | MACHET Sylvie | Faire évoluer NRHi et Na pour possibilités d'extensions du Chalet Hôtel sur 4 parcelles | | ZON |
| R6 | La Daille | 23/7 | Val d'Isère Agence | Association syndicale de La Daille | Voir **L15** | *** |
| R7 | Daille | 28/7 | BONNEVIE | Pas de possibilité d'agrandissement de La Daille. U --> A<br>Suffisamment de zones agricoles non exploitées<br>La Daille ne sera qu'un parking et une gare routière<br>rejoint **P9** et **P20** | Zonage<br><br>politique d'aménagement | ZON<br>AGR<br>POL |
| R8 | | 28/7 | Anonyme | Été saison touristique, conditions de vie | | POL |
| R9 | Cygnaski | 29/7 | CHARVERIAT | *** | Voir **L20** | *** |
| R10 | Plein sud | 30/7 | GILBERT | *** | Voir **L21** | *** |
| R11 | Albaron | 31/7 | MIALOT avocats | *** | Voir **L22** | *** |
| R12 | - | 1/8 | CANETTI Charles | Accéder aux logements en voiture | | MOB |
| R13 | Le Fornet | 1/8 | WURTZ Johan | Mouton à bascule | Voir **L23** | *** |
| R14 | Tommeuse | 1/8 | FAVRE Douglas | Classement « zone de loisir » ou Ni pour VTM et motoneige | | ZON |
| R15 | Le Fornet | 1/8 | Mouton à bascule | *** | Doublon **R13** | *** |
| R16 | La Daille | 1/8 | BONNEVIE | S'oppose au zonage A | | ZON |
| R17 | La Daille | 1/8 | BONNEVIE | *** | Doublon **R16** | *** |
| R18 | - | 4/8 | PONCIN avocats | L du 4/8/25 | Voir **L24** | *** |
| R19 | - | 4/8 | PONCIN Avocats | L du 4/8 | Voir **L25** | *** |
| R20 | - | 5/8 | anonyme | **AF** prend mieux en compte les habitants et travailleurs du village | | POL |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R21 | - | 5/8 | anonyme | AF très satisfaits du PLU | | POL |
| R22 | l'Albaron | 5/8 | ARIES Avocats | *** | Voir **L26** | *** |
| R23 | Les Carats | 5/8 | MINAZZOLI | *** | Voir **L27** | *** |
| R24 | - | 5/8 | Anonyme | AF répond mieux à mixité sociale, habitats permanents et saisonniers | | POL |
| R25 | Cacholet | 5/8 | ALLIX Valérie | *** | Voir **L28** | *** |
| R26 | - | 5/8 | CHEVE | Projet pas idéal, répond au problème des logements d'actifs et saisonniers | | POL |
| R27 | Rés Isère | 6/8 | WATRIN | Réclame droit à surélévation pour financer rénovation énergétique | | REG |
| R28 | - | 6/8 | LANGUEPIN Marie | PDIPR à préciser<br>lit Calabourdane : classer N la 207 prévue UD<br>OAP11 Tovière à supprimer<br>remblais déblais en zone agricole<br>consommation d'eau en période tourisme | | PIE<br>ZON<br>ZON<br>REG<br>EAU |
| R29 | - | 5/8 | PONCIN Avocats | Divers changements affectation hôtels | Voir **L29** | *** |
| R30 | l'Albaron | 5/8 | LAGIER Avocats | *** | Voir **L30** | *** |
| R31 | Cacholet | 5/8 | MIMOUN Avocats | Pour ALIX Valérie | Doublon **R25** | *** |
| R32 | La Daille | 5/8 | MARCHAND-MAILLET Alain et Martine | - Le tracé de l'Isère est faux et empiète leur propriété<br>- maintenir NR actuel, la réalité ne correspond pas à un corridor écologique | | ZON<br>ZON |
| R33 | Fornay | 6/8 | MOLLANGER Arnaud | (Val d'Isère Téléphériques) maintenir leurs 6 parcelles en constructible | | ZON |
| R34 | - | 6/8 | JMV | Parcelles 400 033 | Doublon **L5** | *** |
| R35 | - | 6/8 | JMV | *** | Doublon **L1** | *** |
| R36 | - | 6/8 | JMV | *** | Doublon **L14** | *** |
| R37 | - | 6/8 | JMV | Lettre 17/7 identique à celle du 14/7 | Doublon **L4** | *** |
| R38 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 double celle du 17/7 | Doublon **L3** | *** |
| R39 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 | Doublon **L12** | *** |
| R40 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 | Doublon **L11** | *** |
| R41 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 | Doublon **L13** | *** |
| R42 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 17/7 | Doublon **L2** | *** |
| R43 | - | 6/8 | JMV | Modifier zonage UAV | Voir **L31** | *** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R44 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 17/7 | Doublon **L6** | *** |
| R45 | - | 7/8 | PONCIN Avocats | Complément à **R19** | Voir **L41** | *** |
| R46 | - | 7/8 | PONCIN Avocats | Complément à **R29** | Voir **L42** | *** |
| R47 | Portillo | 7/8 | SAUNIER Bernard | Rendre constructible 274 et 842 classées N | | ZON |
| R48 | Le Coin | 7/8 | MARIN Nicolas | | Voir **L63** | *** |
| R49 | Le Coin | 7/8 | GUZY Odile Architectes | Le Face à Face. Préciser OAP1 qu'il y aura R+2 partiel et supprimer règle affleurement de toitures | | REG |
| R50 | - | 7/8 | anonyme | « NON ! » | | POL |
| R51 | l'Etincelle | 7/8 | FRISON Sébastien | Agrandir le zonage « restaurant d'altitude » PJ **L55** « L'Etincelle » | | ZON |
| R52 | Haut de Val | 7/8 | Val d'isère Agence | Résidence Hauts de Val | Voir **L56** | *** |
| R53 | - | 7/8 | JMV Resort | Hauteur en UC1 | Voir **L57** | *** |
| R54 | Le Solaise | 7/8 | BONNIER François | Clarifier toitures et distances copropriété du Solaise – voir PJ | Cf P28 | REG |
| R55 | Portillo | 7/8 | DEGERMANN Marie | Éviter bétonnisation de la zone | | ZON |
| R56 | Le Crêt | 7/8 | MARCHAND LEBAS Consorts | Limite zone humide | Complément **P32** | *** |
| R57 | Portillo | 7/8 | CHERAU Maire | Maintien N de la zone voisine | | ZON |
| R58 | Le Coin | 7/8 | MARIN Nicolas | OAP2 | Voir **L63** | *** |
| R59 | Légetaz | 7/8 | Anne-Charlotte | Heureuse du classement UD et A | | ZON |
| R60 | Hôtel BELLIER | 7/8 | LEPRIVET BELLIER | Destination hôtel | Voir L60 | *** |
| R61 | Portillo | 7/8 | CHEREAU Sylvain | Inquiet surélévation l'Ilaz | | ZON |
| R62 | Portillo | 7/8 | TINEL Robert | id | | ZON |
| R63 | Le Fornet | 7/8 | BARGIS BONNEVIE Jules | Secteur téléphérique – plan PJ. Zonage agricole peu pertinent.<br>Étendre zone Ud<br>Pas de politique d'aménagement local | | ZON<br><br>POL |
| R64 | Portillo | 7/8 | ULRICH Philippe | Pas de densification | | ZON |
| R65 | Portillo | 7/8 | AXEL Françoise | Maintenir classement N | | ZON |
| R66 | Portillo | 7/8 | DEGERMANN Marie | Complément R55 | | *** |

## lettres reçues – code L

| Cote | | date | Nom | Observation | Thème |
|---|---|---|---|---|---|
| L1 | | 17/7 | JMV | Maintien de Uc du Crêt de Val d'Isère, prévu Ud | ZON |
| L2 | | 17/7 | JMV | Ilôt de la Banque de Savoie | REG |
| L3 | | 17/7 | JMV | Eaux pluviales | REG |
| L4 | | 17/7 | JMV | Pourcentage de logements | REG |
| L5 | | 17/7 | JMV | Parcelles 400 033 | ZON |
| L6 | | 17/7 | JMV Resort | Parcelle 807 Le Fornet | ZON |
| L7 | Le Bosset | 21/7 | Val d'Isère Agence | LES CLARINES<br>Supprimer ER4 inutile car convention<br>UC1 voisin trop dense<br>avenir de la crêche<br>limiter par emplacement réservé les prospects et extensions du terrain voisin<br>problème de réseaux et lits froids<br>saison estivale non prise en compte<br>le règlement limite à 11 et 13 m la hauteur des bâtiments existants qui font 18,24 m demande de modifier le zonage | <br>ZON<br>ZON<br>POL<br>REG<br>EAU<br>POL<br>ZON |
| L8 | Le Bosset | 21/7 | Val d'Isère Agence | CYGNASKI<br>limiter hauteur sur UC1 voisine | <br>REG |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | le règlement limite à 11 et 13 m la hauteur des bâtiments existants qui font 18,24 m demande de modifier le zonage<br>Supprimer ER4 inutile car convention | ZON<br><br>ZON |
| L9 | Les Etroits | 22/7 | POINTET Emmanuel | demande que "Les Parcelles" ne soient pas classées espace périphérique de zone humide | ZON |
| L10 | Parcelle AE6 | 18/7 | FAUGERE Alexy | CASH HOTEL 2000 Maintenir le zonage artisanal UE afin de préserver l'équilibre fonctionnel et économique du secteur, le zonage UC1a inopportun (voir argumentaire). (**P14**) | ZON |
| L11 | Le Fornet | 21/7 | JMV | OC 0668 retirer le zonage zone humide | ZON |
| L12 | | 21/7 | JMV | Logements aidés | REG |
| L13 | | 21/7 | JMV | OAP Ue supprimer l'obligation de réserver les rez de chaussée à des activités économiqes ou commerciales | REG |
| L14 | | 21/7 | JMV | Limites séparatives assouplissement | REG |
| L15 | La Daille | 23/7 | Val d'Isère Agence | **R6** 5 demande de précisions supplémentaires sur le règlement<br>demande de suppression de l'emplacement réservé compte tenu de leur projet de créer un parking enterré | REG<br>ZON |
| L16 | Rogoney | 30/7 | Val d'Isère Agence | (Res. Du Val) OAP 7 rend impossible une éventuelle réhabilitation du bâtiment | REG |
| L17 | Rogoney | 30/7 | Val d'Isère Agence | SDC Val Rogoney. demande la suppression d'une dent creuse en agressant l'UC par souci de cohérence | ZON |
| L18 | Les Richardes | 30/7 | Val d'Isère Agence | SDC Les Silènes.<br>l'actuel parking des pisteurs prévu Uc1a devrait être zoné Ud<br>le zonage UC sur la pointe de la RD 902 parait erroné<br>la hauteur est limitée à 13 m par erreur car le bâtiment en fait 16 et bénéficie d'un permis de surélévation d'un étage. Il faut passer le zonage en Ub | <br>ZON<br>ZON<br>ZON |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| L19 | | 30/7 | Val d'Isère Agence | SDC Cygnaski voir **L8** | *** |
| L20 | | 22/7 | CHARVERIAT Laurent | Cygnaski. Conteste le zonage UC du bâtiment voisin qui autorise une hauteur trop forte | ZON |
| L21 | Plein Sud | 30/7 | GILBERT architecte | OAP 7 assouplissement de la règle d'emprise au sol de l'OAP7 | REG |
| L22 | Albaron | 30/7 | MIALOT Avocats | **R11** retirer le zonage PAPAG sur la parcelle voisine AH19<br>Classer cette parcelle en EBC, espace boisé classé | ZON<br>ZON |
| L23 | Le Fornet | 1/8 | WURTZ Johann | **R13** Reculer limite de zone UD pour extension de garage | ZON |
| L24 | Rogoney<br><br>Laisinant | 4/8 | PONCIN Avocats | Rogoney, Société Annapurna: reclassement de la partie nord de la parcelle 100 en Ud<br>Laisinant, Société Laisinant: reclassement parcelle 1898 en Ud au lieu de Af | ZON<br><br>ZON |
| L25 | Legettaz | 4/8 | PONCIN Avocats | Voir **L41**. demande le classement U de la parcelle AI 39 exempte de tout risque, qui n'a pas de caractère agricole et est parfaitement desservie par les réseaux | ZON |
| L26 | L'Albaron | 5/8 | ARIES Avocats | R22 (M. Servant) demande classement N et EBC de la parcelle AH19 | ZON |
| L27 | Les Carats | 4/8 | MINAZZOLI | R22 (M. Servant) demande classement N et EBC de la parcelle AH19 | ZON |
| L28 | Le Cacholet | 5/8 | ALLIX Valérie | demande d'étendre le zonage parking sur la totalité de sa parcelle AC 33 | ZON |
| L29 | - | | PONCIN Avocats | suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous destinations "hôtellerie et autres hébergements touristiques" **R29** | REG |
| L30 | L'Albaron | 5/8 | ARIES Avocats | doublon de L26 | *** |
| L31 | Le Fornet | 6/8 | JMV Resort | Modification zonage Uav - à rapprocher de **L11** | ZON |
| L32 | | 22/ | JMV Resort | 400 et 033 Doublon L5 | *** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 7 | | | |
| L33 | | 22/7 | JMV Resort | UC Le Crêt Doublon L1 | *** |
| L34 | | 22/7 | JMV Resort | Assouplissement implantation - Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L14 | *** |
| L35 | | 22/7 | JMV Resort | Pourcentage logement personnel Doublon L4 | *** |
| L36 | | 22/7 | JMV Resort | Pluvial Doublon L3 | *** |
| L37 | | 22/7 | JMV Resort | Logements aidés Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L12 | *** |
| L38 | | 22/7 | JMV Resort | OAP UE Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L13 | *** |
| L39 | | 22/7 | JMV Resort | Banque Savoie Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L2 | *** |
| L40 | | 22/7 | JMV Resort | 807 Forney Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L6 | *** |
| L41 | Légetaz | 7/8 | PONCIN Avocats | Complément à L25 contribution R19 | *** |
| L42 | divers | 7/8 | PONCIN Avocats | Doublon à L29 contribution R29 | *** |
| L43 | Le Coin | 4/8 | MARIN Nicolas | (OAP 2) différents problèmes de rédaction et de contraintes du réglement. (**R48**) | *** |
| L44 | La Daille | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Saint Michel - limiter les hauteurs sur la parcelle voisine AB 4 en la classant Ub | ZON |
| L45 | Rogoney | 7/8 | Val d'Isère | Résidence du Val - même développement que L17 | *** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Agence | | |
| L46 | Plein Sud | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété La Bergerie. demande de limiter la hauteur du bâtiment voisin le plein sud | REG |
| L47 | La Balme | 7/8 | Val d'Isère Agence | ASL Les CARATS Demande l'inconstructibilité de la parcelle AH 19. | ZON |
| L48 | La Balme | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété La Balme Demande l'inconstructibilité de la parcelle AH 19. | ZON |
| L49 | | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Squaw Valley , mettre OAP 5 en Uc pour limiter la hauteur | ZON |
| L50 | Richardes | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Les Silènes - Reprend les termes de **L18** | *** |
| L51 | Rogoney | 4/8 | PONCIN Avocats | Annapurna et Laisinant Doublon **L24** | *** |
| L52 | La Balme | 30/7 | MIALOT Avocats | Résidence l'Albaron. Doublon de **L22** | *** |
| L53 | divers | 5/8 | PONCIN Avocats | Destination hôtelière Doublon **L29 L42** | *** |
| L54 | Legetaz | 4/8 | PONCIN Avocats | Doublon de L25 | *** |
| L55 | l'Etincelle | 6/6/2024 | FRISON Sébastien | PJ de **R51** | *** |
| L56 | | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Les Hauts de Val Demande suppression de l'OAP 7 | ZON |
| L57 | | 7/8 | JMV Resort | Hauteur en Uc1 | REG |
| L58 | Le Coin | 6/8 | FAUGERE | OAP 2 Clarifier des règles, propose la mise en place d'une OAP sectorielle sans réglement | ZON |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Jean-Pierre | (R151-8 du CU) | |
| L59 | L'Adroit | 5/8 | FAUGERE Jean-Pierre | Abandonner ER 20 Uc1a et OAP 4 | ZON |
| L60 | Le Coin | - | LEPRIVEY | Hôtel Bélier | POL |
| L61 | Le Coin | 7/8 | MATHIS-BIANCHI | Destination hotelière | REG |
| L62 | Les Etroits | | | complète L9 Zone humide | *** |
| L63 | Le Coin | 4/8 | MARIN Nicolas | doublon de L43 | *** |
| L64 | - | | MARTIN Patrick maire | Rectifications d'erreurs matérielles | |

# Révision générale du PLU de Val d'Isère
# Annexe au Procès-Verbal des observations du public : synthèse exhaustive des observations du public

## Observations faites à la permanence du commissaire-enquêteur, et/ou écrites au registre papier (code P)

| Cote | | date | Nom | Localisation | Observation | Thème |
|---|---|---|---|---|---|---|
| P1 | NE | 7/7 | COURT Jean-Patrick et Mme | | Viennent s'informer des possibilités de construire à proximité de leur immeuble.<br>Attention aux surélévations qui transforment le village en ville. | REG |
| P2 | NE | 7/7 | CASCI Philippe | Le Plan | Fait valoir le permis qui lui a été accordé pour un restaurant au Plan, devenu définitif, objet de l'OAP12. | ZON |
| P3 | NE | 21/7 | Mallet ? | | Illisible ? | *** |
| P4 | | 22/7 | POINTET Emmanuel | 64 65 La Daille – les Etroits UT | **Cf L9**. Demande de rectifier zone périphérique de zone humide | *** |
| P5 | | 22/7 | MARCHAND MALLET Alain et Johan | Le Crêt parcelles 449 453 | Bâtiment accordé en 2018 qui est à l'intérieur du PPRN de 2006. Rectifier la limite<br>La zone de fonctionnalité de la zone humide est sur l' emprise des bâtiments. Rectifier | ZON |
| P6 | | 22/7 | GUNIÉ André | | pour renseignement sur sa construction de 10 ans. | *** |
| P7 | | 22/7 | EUSTACHE | | Remise de 10 lettres JMV, voir L1-6 L11-14 | *** |
| P8 | | 22/7 | LE PRIVET M Mme | Hôtel BELLIER | Viennent pour informations urbanisme. Renvoyé vers le service urba. | *** |
| P9 | | 22/7 | BONNEVIE Serge | Les Étroits p 46 à 52 | Grosse indivision qui était constructible sans conditions, passé en A | ZON |
| P10 | | 22/7 | MACHET Sylvie | Col Iseran | **Cf R5** | *** |
| P11 | | 22/7 | RIVOLIER | Le | **Cf R1** | *** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Jean-Paul | Laisinant | | |
| P12 | | 22/7 | TOURNEMILLE J.A et fils, SCHAFFOLZ | Le Coin | parcelle 264 hôtel Saint Charles | ZON |
| P13 | | 22/7 | CRAWFORD, NOGUERA, BOIGNET | | Venus se renseigner sur l'évolution du PLU | *** |
| P14 | | 22/7 | FAUGERE Alex | CASH Hôtel | **Cf L10** | *** |
| P15 | | 25/7 | TRUCHOT GORENFLO | Le Foehn | le zonage interdit possibilité d'extension et interdiction d'isolation par l'extérieur | ZON |
| P16 | | 8/7 | DE PANISSE | Les Mélèzes | Conteste le zonage constructible AH 19 de la parcelle voisine | ZON |
| P17 | | 31/7 | GUNIE | | Possibilité d'aménager les étages. Va écrire | REG |
| P18 | | 31/7 | MATTIS Xavier | | la constructibilité à proximité de son bâtiment d'élevage va occasionner des nuisances réciproque et ne respecte pas la distance des bâtiments d'élevage de la réglementation | ZON |
| P19 | | 31/7 | LEVY Maurice | La Legetaz | information sur la constructibilité face Legettaz I et II | *** |
| P20 | | 31/7 | BONNEVIE Franck | La Daille | (parcelles 48-52) surpris du passage de cette zone en urbanisation sous condition vers une zone agricole. | ZON |
| P21 | | 31/7 | BAL Julien BELMONTE Frédéric | | en UD la hauteur limite passe de 13 à 11 m. Ceci est pénalisant et empêche de financer des travaux d'isolation thermique et de rénovation. | REG |
| P22 | | 31/7 | CHILTON Bernard | L'Albaron | Etonnés que le PLU envisage la construction de logements sociaux parcelle AH 19, des décisions de justice et un arrêté préfectoral avaient interdit toute construction il y a quelques années. | ZON |
| P23 | | 31/7 | MAITRE Jean | | Pour renseignements d'urbanisme | *** |
| P24 | | | DE VALICOURT Marie-Laure | Le Coin | OAP: demande une réévaluation de cette densification excessive et des hauteurs inappropriées | ZON |
| P25 | | 31/7 | PESENTI GROS Véronique | | Remise de 4 interventions de Val d'Isère Agence | *** |
| P26 | | 31/7 | MARCHAN | | La construction du garage est en cours, le prochain PLU a classé la zone en N, Veut l'assurance que le bâtiment | REG |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | MAILLET | | puisse être rénovée dans le futur. | |
| P27 | | 31/7 | SCARAFFIOTI Fernand | | Pour renseignements d'urbanisme | *** |
| P28 | | 31/7 | BONNIER François | Le Solaise | les règles de modification des toitures asymétriques ne sont pas applicables. | REG |
| P29 | | 31/7 | BARGIS Jules | Le Forney | Registre papier : le déclassement des UDh en A compte tenu du PPRN le pénalise.<br>Pourquoi la gare téléphérique reste UDh ? | ZON<br>ZON |
| P30 | | 31/7 | GUNIE Jean-Max | La Daille | opposés au projet de classer A les terrains de la Daille. Demande de garder la zone constructible. | ZON |
| P31 | | 5/8 | LIPOVSKI André | Le Portillo | Ne comprends pas la modification du PLU sur le Portillo. Il faut donc s'attendre à un nouvel immeuble alors que le projet ne portait que sur un parking et deux chalets. | ZON |
| P32 | | 6/8 | MARCHAND LEBAS | Le Crêt | Limite zone humide sur le bâti, à rectifier complété **R56** | ZON |
| P33 | | 7/8 | DOGLIANI BRULE | Les Richardes | Immeuble Les Silènes | REG |
| P34 | | | ANDRE Marie-Françoise | Legettaz | le nouveau PLU a classé en zone agricole non constructible les parcelles boisées entourant le réservoir d'eau. C'est oportun | ZON |
| P35 | | | LE VAILLANT Pierre-Albert | Legettaz | prévoir un accès piéton depuis le bas de la route au niveau de la STV jusqu'à son point terminal.<br>Le nouveau PLU préserve heureusement secteur boisé situé autour du réservoir d'eau de la Légetaz | ZON<br>ZON |
| P36 | | | MAITRE FERRI Jean | Le Coin OAP 2 | Règles hébergement touristiques trop compliquées<br>Améliorer règles construction en limite<br>Modifier règle de hauteur | REG<br>REG<br>REG |
| P37 | | | BORTNOVSKI Pierre | Le Bosset | Risques posés par une éventuelle construction sur la parcelle 495 en surplomb<br>problèmes d'organisation des chantiers | ZON<br>HSJ |
| P38 | | | CHEREAU Marie | | Ne pas autoriser surélévation sur la parcelle voisine 73<br>Idem pour un projet de parking 66 et 67<br>Heureux d'avoir préservé sentier des balcons | REG<br>REG<br>ZON |
| P39 | | | ALLIX Valérie | | Voir L28 | *** |
| P40 | | | HABRARD Christiane | Les Richardes | La zone Af est bien petite pour être fonctionnelle | ZON |
| P41 | | | MALLEP | La Daille | Niveau fini du parking enterré ER 22a à niveau des environs | REG |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Parfait | | Possibilité de réaliser deux parcours de golf de 9 trous | ZON |
| P42 | | | FAUGERE Jean-Pierre | | Remise de deux lettres **L58 L59** | *** |
| P43 | | | LEPRIVEY BELLIER | | Remise d'une lettre L**60** | *** |
| P44 | | | MARIN Nicolas | Le Coin | Remise d'une lettre L**43** | *** |
| P45 | | | FERRANDO Nicolas | L'Adroit | Zonages Uc1a permet sont projet de logements saisonniers | ZON |
| P46 | | | POINTET | | remise de compléments, cf **L9** | *** |
| P47 | | | MATHIS BIANCHI | | Remise de la lettre **L61**. | *** |
| P48 | | | BERNIER BAZILLE | | Vient pour renseignements sur les toitures | *** |
| | | | | | | |

## observations portées sur le registre numérique – code R

| Cote | lieu | date | Nom | Observation | Thème | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R1 | Laisinant | 7/7 | RIVOLLIET Jean-Paul | - possibilité de faire parking souterrain sur 2761 attenant à son hôtel sur 2762<br>- étendre la zone jaune du PPRN sur parcelles 38 39 soumis aux mêmes risques que 42 43 déjà en jaune | Cas particulier<br><br>concerne le PPRN | ZON<br><br>PPR |
| R2 | - | 8/7 | Anonyme | Préservation du caractère de village | développement | POL |
| R3 | - | 10/7 | LAMBERT Jerry | (architecte) 13 remarques sur la rédaction du règlement | | REG |
| R4 | Le Crêt | 17/7 | Anonyme | Rectifier limite A et UC1 (plutôt UD) | | ZON |
| R5 | Col Iseran | 22/7 | MACHET Sylvie | Faire évoluer NRHi et Na pour possibilités d'extensions du Chalet Hôtel sur 4 parcelles | | ZON |
| R6 | La Daille | 23/7 | Val d'Isère Agence | Association syndicale de La Daille | Voir **L15** | *** |
| R7 | Daille | 28/7 | BONNEVIE | Pas de possibilité d'agrandissement de La Daille. U --> A<br>Suffisamment de zones agricoles non exploitées<br>La Daille ne sera qu'un parking et une gare routière<br>rejoint **P9** et **P20** | Zonage<br><br>politique d'aménagement | ZON<br>AGR<br>POL |
| R8 | | 28/7 | Anonyme | Été saison touristique, conditions de vie | | POL |
| R9 | Cygnaski | 29/7 | CHARVERIAT | *** | Voir **L20** | *** |
| R10 | Plein sud | 30/7 | GILBERT | *** | Voir **L21** | *** |
| R11 | Albaron | 31/7 | MIALOT avocats | *** | Voir **L22** | *** |
| R12 | - | 1/8 | CANETTI Charles | Accéder aux logements en voiture | | MOB |
| R13 | Le Fornet | 1/8 | WURTZ Johan | Mouton à bascule | Voir **L23** | *** |
| R14 | Tommeuse | 1/8 | FAVRE Douglas | Classement « zone de loisir » ou Ni pour VTM et motoneige | | ZON |
| R15 | Le Fornet | 1/8 | Mouton à bascule | *** | Doublon **R13** | *** |
| R16 | La Daille | 1/8 | BONNEVIE | S'oppose au zonage A | | ZON |
| R17 | La Daille | 1/8 | BONNEVIE | *** | Doublon **R16** | *** |
| R18 | - | 4/8 | PONCIN avocats | L du 4/8/25 | Voir **L24** | *** |
| R19 | - | 4/8 | PONCIN Avocats | L du 4/8 | Voir **L25** | *** |
| R20 | - | 5/8 | anonyme | **AF** prend mieux en compte les habitants et travailleurs du village | | POL |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R21 | - | 5/8 | anonyme | AF très satisfaits du PLU | | POL |
| R22 | l'Albaron | 5/8 | ARIES Avocats | *** | Voir **L26** | *** |
| R23 | Les Carats | 5/8 | MINAZZOLI | *** | Voir **L27** | *** |
| R24 | - | 5/8 | Anonyme | AF répond mieux à mixité sociale, habitats permanents et saisonniers | | POL |
| R25 | Cacholet | 5/8 | ALLIX Valérie | *** | Voir **L28** | *** |
| R26 | - | 5/8 | CHEVE | Projet pas idéal, répond au problème des logements d'actifs et saisonniers | | POL |
| R27 | Rés Isère | 6/8 | WATRIN | Réclame droit à surélévation pour financer rénovation énergétique | | REG |
| R28 | - | 6/8 | LANGUEPIN Marie | PDIPR à préciser<br>lit Calabourdane : classer N la 207 prévue UD<br>OAP11 Tovière à supprimer<br>remblais déblais en zone agricole<br>consommation d'eau en période tourisme | | PIE<br>ZON<br>ZON<br>REG<br>EAU |
| R29 | - | 5/8 | PONCIN Avocats | Divers changements affectation hôtels | Voir **L29** | *** |
| R30 | l'Albaron | 5/8 | LAGIER Avocats | *** | Voir **L30** | *** |
| R31 | Cacholet | 5/8 | MIMOUN Avocats | Pour ALIX Valérie | Doublon **R25** | *** |
| R32 | La Daille | 5/8 | MARCHAND-MAILLET Alain et Martine | - Le tracé de l'Isère est faux et empiète leur propriété<br>- maintenir NR actuel, la réalité ne correspond pas à un corridor écologique | | ZON<br>ZON |
| R33 | Fornay | 6/8 | MOLLANGER Arnaud | (Val d'Isère Téléphériques) maintenir leurs 6 parcelles en constructible | | ZON |
| R34 | - | 6/8 | JMV | Parcelles 400 033 | Doublon **L5** | *** |
| R35 | - | 6/8 | JMV | *** | Doublon **L1** | *** |
| R36 | - | 6/8 | JMV | *** | Doublon **L14** | *** |
| R37 | - | 6/8 | JMV | Lettre 17/7 identique à celle du 14/7 | Doublon **L4** | *** |
| R38 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 double celle du 17/7 | Doublon **L3** | *** |
| R39 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 | Doublon **L12** | *** |
| R40 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 | Doublon **L11** | *** |
| R41 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 | Doublon **L13** | *** |
| R42 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 17/7 | Doublon **L2** | *** |
| R43 | - | 6/8 | JMV | Modifier zonage UAV | Voir **L31** | *** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| R44 | - | 6/8 | JMV | Lettre 22/7 identique à celle du 17/7 | Doublon **L6** | *** |
| R45 | - | 7/8 | PONCIN Avocats | Complément à **R19** | Voir **L41** | *** |
| R46 | - | 7/8 | PONCIN Avocats | Complément à **R29** | Voir **L42** | *** |
| R47 | Portillo | 7/8 | SAUNIER Bernard | Rendre constructible 274 et 842 classées N | | ZON |
| R48 | Le Coin | 7/8 | MARIN Nicolas | | Voir **L63** | *** |
| R49 | Le Coin | 7/8 | GUZY Odile Architectes | Le Face à Face. Préciser OAP1 qu'il y aura R+2 partiel et supprimer règle affleurement de toitures | | REG |
| R50 | - | 7/8 | anonyme | « NON ! » | | POL |
| R51 | l'Etincelle | 7/8 | FRISON Sébastien | Agrandir le zonage « restaurant d'altitude » PJ **L55** « L'Etincelle » | | ZON |
| R52 | Haut de Val | 7/8 | Val d'isère Agence | Résidence Hauts de Val | Voir **L56** | *** |
| R53 | - | 7/8 | JMV Resort | Hauteur en UC1 | Voir **L57** | *** |
| R54 | Le Solaise | 7/8 | BONNIER François | Clarifier toitures et distances copropriété du Solaise – voir PJ | Cf P28 | REG |
| R55 | Portillo | 7/8 | DEGERMANN Marie | Éviter bétonnisation de la zone | | ZON |
| R56 | Le Crêt | 7/8 | MARCHAND LEBAS Consorts | Limite zone humide | Complément **P32** | *** |
| R57 | Portillo | 7/8 | CHERAU Maire | Maintien N de la zone voisine | | ZON |
| R58 | Le Coin | 7/8 | MARIN Nicolas | OAP2 | Voir **L63** | *** |
| R59 | Légetaz | 7/8 | Anne-Charlotte | Heureuse du classement UD et A | | ZON |
| R60 | Hôtel BELLIER | 7/8 | LEPRIVET BELLIER | Destination hôtel | Voir L60 | *** |
| R61 | Portillo | 7/8 | CHEREAU Sylvain | Inquiet surélévation l'Ilaz | | ZON |
| R62 | Portillo | 7/8 | TINEL Robert | id | | ZON |
| R63 | Le Fornet | 7/8 | BARGIS BONNEVIE Jules | Secteur téléphérique – plan PJ. Zonage agricole peu pertinent.<br>Étendre zone Ud<br>Pas de politique d'aménagement local | | ZON<br><br>POL |
| R64 | Portillo | 7/8 | ULRICH Philippe | Pas de densification | | ZON |
| R65 | Portillo | 7/8 | AXEL Françoise | Maintenir classement N | | ZON |
| R66 | Portillo | 7/8 | DEGERMANN Marie | Complément R55 | | *** |

## lettres reçues – code L

| Cote | | date | Nom | Observation | Thème |
|---|---|---|---|---|---|
| L1 | | 17/7 | JMV | Maintien de Uc du Crêt de Val d'Isère, prévu Ud | ZON |
| L2 | | 17/7 | JMV | Ilôt de la Banque de Savoie | REG |
| L3 | | 17/7 | JMV | Eaux pluviales | REG |
| L4 | | 17/7 | JMV | Pourcentage de logements | REG |
| L5 | | 17/7 | JMV | Parcelles 400 033 | ZON |
| L6 | | 17/7 | JMV Resort | Parcelle 807 Le Fornet | ZON |
| L7 | Le Bosset | 21/7 | Val d'Isère Agence | LES CLARINES<br>Supprimer ER4 inutile car convention<br>UC1 voisin trop dense<br>avenir de la crêche<br>limiter par emplacement réservé les prospects et extensions du terrain voisin<br>problème de réseaux et lits froids<br>saison estivale non prise en compte<br>le règlement limite à 11 et 13 m la hauteur des bâtiments existants qui font 18,24 m demande de modifier le zonage | <br>ZON<br>ZON<br>POL<br>REG<br>EAU<br>POL<br>ZON |
| L8 | Le Bosset | 21/7 | Val d'Isère Agence | CYGNASKI<br>limiter hauteur sur UC1 voisine | <br>REG |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | le règlement limite à 11 et 13 m la hauteur des bâtiments existants qui font 18,24 m demande de modifier le zonage<br>Supprimer ER4 inutile car convention | ZON<br><br>ZON |
| L9 | Les Etroits | 22/7 | POINTET Emmanuel | demande que "Les Parcelles" ne soient pas classées espace périphérique de zone humide | ZON |
| L10 | Parcelle AE6 | 18/7 | FAUGERE Alexy | CASH HOTEL 2000 Maintenir le zonage artisanal UE afin de préserver l'équilibre fonctionnel et économique du secteur, le zonage UC1a inopportun (voir argumentaire). (**P14**) | ZON |
| L11 | Le Fornet | 21/7 | JMV | OC 0668 retirer le zonage zone humide | ZON |
| L12 | | 21/7 | JMV | Logements aidés | REG |
| L13 | | 21/7 | JMV | OAP Ue supprimer l'obligation de réserver les rez de chaussée à des activités économiqes ou commerciales | REG |
| L14 | | 21/7 | JMV | Limites séparatives assouplissement | REG |
| L15 | La Daille | 23/7 | Val d'Isère Agence | **R6** 5 demande de précisions supplémentaires sur le règlement<br>demande de suppression de l'emplacement réservé compte tenu de leur projet de créer un parking enterré | REG<br>ZON |
| L16 | Rogoney | 30/7 | Val d'Isère Agence | (Res. Du Val) OAP 7 rend impossible une éventuelle réhabilitation du bâtiment | REG |
| L17 | Rogoney | 30/7 | Val d'Isère Agence | SDC Val Rogoney. demande la suppression d'une dent creuse en agressant l'UC par souci de cohérence | ZON |
| L18 | Les Richardes | 30/7 | Val d'Isère Agence | SDC Les Silènes.<br>l'actuel parking des pisteurs prévu Uc1a devrait être zoné Ud<br>le zonage UC sur la pointe de la RD 902 parait erroné<br>la hauteur est limitée à 13 m par erreur car le bâtiment en fait 16 et bénéficie d'un permis de surélévation d'un étage. Il faut passer le zonage en Ub | <br>ZON<br>ZON<br>ZON |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| L19 | | 30/7 | Val d'Isère Agence | SDC Cygnaski voir **L8** | *** |
| L20 | | 22/7 | CHARVERIAT Laurent | Cygnaski. Conteste le zonage UC du bâtiment voisin qui autorise une hauteur trop forte | ZON |
| L21 | Plein Sud | 30/7 | GILBERT architecte | OAP 7 assouplissement de la règle d'emprise au sol de l'OAP7 | REG |
| L22 | Albaron | 30/7 | MIALOT Avocats | **R11** retirer le zonage PAPAG sur la parcelle voisine AH19<br>Classer cette parcelle en EBC, espace boisé classé | ZON<br>ZON |
| L23 | Le Fornet | 1/8 | WURTZ Johann | **R13** Reculer limite de zone UD pour extension de garage | ZON |
| L24 | Rogoney<br><br>Laisinant | 4/8 | PONCIN Avocats | Rogoney, Société Annapurna: reclassement de la partie nord de la parcelle 100 en Ud<br>Laisinant, Société Laisinant: reclassement parcelle 1898 en Ud au lieu de Af | ZON<br><br>ZON |
| L25 | Legettaz | 4/8 | PONCIN Avocats | Voir **L41**. demande le classement U de la parcelle AI 39 exempte de tout risque, qui n'a pas de caractère agricole et est parfaitement desservie par les réseaux | ZON |
| L26 | L'Albaron | 5/8 | ARIES Avocats | R22 (M. Servant) demande classement N et EBC de la parcelle AH19 | ZON |
| L27 | Les Carats | 4/8 | MINAZZOLI | R22 (M. Servant) demande classement N et EBC de la parcelle AH19 | ZON |
| L28 | Le Cacholet | 5/8 | ALLIX Valérie | demande d'étendre le zonage parking sur la totalité de sa parcelle AC 33 | ZON |
| L29 | - | | PONCIN Avocats | suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous destinations "hôtellerie et autres hébergements touristiques" **R29** | REG |
| L30 | L'Albaron | 5/8 | ARIES Avocats | doublon de L26 | *** |
| L31 | Le Fornet | 6/8 | JMV Resort | Modification zonage Uav - à rapprocher de **L11** | ZON |
| L32 | | 22/ | JMV Resort | 400 et 033 Doublon L5 | *** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 7 | | | |
| L33 | | 22/7 | JMV Resort | UC Le Crêt Doublon L1 | *** |
| L34 | | 22/7 | JMV Resort | Assouplissement implantation - Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L14 | *** |
| L35 | | 22/7 | JMV Resort | Pourcentage logement personnel Doublon L4 | *** |
| L36 | | 22/7 | JMV Resort | Pluvial Doublon L3 | *** |
| L37 | | 22/7 | JMV Resort | Logements aidés Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L12 | *** |
| L38 | | 22/7 | JMV Resort | OAP UE Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L13 | *** |
| L39 | | 22/7 | JMV Resort | Banque Savoie Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L2 | *** |
| L40 | | 22/7 | JMV Resort | 807 Forney Lettre 22/7 identique à celle du 21/7 Doublon L6 | *** |
| L41 | Légetaz | 7/8 | PONCIN Avocats | Complément à L25 contribution R19 | *** |
| L42 | divers | 7/8 | PONCIN Avocats | Doublon à L29 contribution R29 | *** |
| L43 | Le Coin | 4/8 | MARIN Nicolas | (OAP 2) différents problèmes de rédaction et de contraintes du réglement. (**R48**) | *** |
| L44 | La Daille | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Saint Michel - limiter les hauteurs sur la parcelle voisine AB 4 en la classant Ub | ZON |
| L45 | Rogoney | 7/8 | Val d'Isère | Résidence du Val - même développement que L17 | *** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Agence | | |
| L46 | Plein Sud | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété La Bergerie. demande de limiter la hauteur du bâtiment voisin le plein sud | REG |
| L47 | La Balme | 7/8 | Val d'Isère Agence | ASL Les CARATS Demande l'inconstructibilité de la parcelle AH 19. | ZON |
| L48 | La Balme | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété La Balme  Demande l'inconstructibilité de la parcelle AH 19. | ZON |
| L49 | | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Squaw Valley , mettre OAP 5 en Uc pour limiter la hauteur | ZON |
| L50 | Richardes | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Les Silènes - Reprend les termes de **L18** | *** |
| L51 | Rogoney | 4/8 | PONCIN Avocats | Annapurna et Laisinant  Doublon **L24** | *** |
| L52 | La Balme | 30/7 | MIALOT Avocats | Résidence l'Albaron. Doublon de **L22** | *** |
| L53 | divers | 5/8 | PONCIN Avocats | Destination hôtelière  Doublon **L29 L42** | *** |
| L54 | Legetaz | 4/8 | PONCIN Avocats | Doublon de L25 | *** |
| L55 | l'Etincelle | 6/6/2024 | FRISON Sébastien | PJ de **R51** | *** |
| L56 | | 7/8 | Val d'Isère Agence | Copropriété Les Hauts de Val  Demande suppression de l'OAP 7 | ZON |
| L57 | | 7/8 | JMV Resort | Hauteur en Uc1 | REG |
| L58 | Le Coin | 6/8 | FAUGERE | OAP 2 Clarifier des règles, propose la mise en place d'une OAP sectorielle sans réglement | ZON |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Jean-Pierre | (R151-8 du CU) | |
| L59 | L'Adroit | 5/8 | FAUGERE Jean-Pierre | Abandonner ER 20 Uc1a et OAP 4 | ZON |
| L60 | Le Coin | - | LEPRIVEY | Hôtel Bélier | POL |
| L61 | Le Coin | 7/8 | MATHIS-BIANCHI | Destination hotelière | REG |
| L62 | Les Etroits | | | complète L9  Zone humide | *** |
| L63 | Le Coin | 4/8 | MARIN Nicolas | doublon de L43 | *** |
| L64 | - | | MARTIN Patrick maire | Rectifications d'erreurs matérielles | |

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 02/06/2025
Publié le 02/06/2025
ID : 073-217303049-20250602-2025_0078-AR

Pièce Jointe PJ 1

| |
|---|
| DEPARTEMENT : SAVOIE |
| CANTON : BOURG SAINT MAURICE |
| COMMUNE : VAL D'ISERE |

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Liberté - Égalité - Fraternité

ARRETE MUNICIPAL

N° 2025.0078

# ARRETE PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VAL D'ISERE

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VAL D'ISERE**

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 à 22 et R.153-8 à R.153-10 ;

**VU** le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2018 (2018.13.04) relative à la mise en révision générale du POS valant prescription du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Définition des modalités de concertation ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2020 (2020.02.10) relative à la révision générale du POS valant prescription du PLU – Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et actant la tenue de ce débat ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2020 (2020.10.06) relative à la révision générale du POS valant prescription du PLU – Porter à connaissance pour la préparation du nouveau débat sur les orientations générales du PADD et actant la tenue de ce débat complémentaire ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 10 juin 2024 (2024.06.01) relative à la révision générale du POS valant prescription du PLU – Porter à connaissance pour la préparation d'un troisième débat sur les orientations générales du PADD et actant la tenue de ce débat complémentaire ;

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 3 février 2025 (2025.02.03) présentant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) ;

**VU** les différents avis recueillis sur le projet de révision générale par les personnes publiques associées et consultées ;

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 02/06/2025
Publié le 02/06/2025
ID : 073-217303049-20250602-2025_0078-AR

**VU** l'avis délibérée n°2025-ARA-AUPP-1565 du 16 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes ;

**VU** l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 17 avril 2025 ;

**VU** les avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 17 avril 2025 en lien avec les projets d'Unités Touristiques Nouvelles locales ;

**VU** la décision N° E25000083/38 en date du 16 avril 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble désignant monsieur Gérard HOVELAQUE comme commissaire enquêteur ;

**VU** les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

- les avis émis sur le projet par les personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC)
- l'avis émis par la CDPENAF
- les avis émis par la CDNPS
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- le mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAe,
- les délibérations et le bilan de la concertation,
- Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), version arrêtée en date du 3 février 2025 comprenant :
    - le rapport de présentation, y compris l'évaluation environnementale et son résumé non technique,
    - le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
    - le règlement écrit et ses documents graphiques,
    - les annexes,
    - les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation),

**CONSIDERANT** qu'il convient de soumettre à l'enquête publique le projet de révision générale du PLU de la commune de Val d'Isère ;

# ARRETE

**ARTICLE 1ER** : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Isère du 7 juillet 2025 à 10h heures au 7 août 2025 à 18 heures, soit pendant 32 jours consécutifs.

**Caractéristiques principales du Plan Local d'Urbanisme :**
La commune entend :

- assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent avec les caractéristiques actuelles de la Commune et en accord avec les règlementations existantes ;
- assurer son développement durable au regard des objectifs de la loi Grenelle 2 (maîtrise de la consommation foncière et énergétique, préservation de la biodiversité…) ;
- prévenir les risques naturels, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- dynamiser les saisons hivernales et estivales en soutenant et en développant l'activité hôtelière, le petit commerce, le petit artisanat ;
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers ;

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 02/06/2025
Publié le 02/06/2025
ID : 073-217303049-20250602-2025_0078-AR

- faciliter la réhabilitation du bâti touristique existant ;
- garantir la qualité du bâti avalin et des aménagements extérieurs, de prendre en compte et d'améliorer les circulations piétonnes et les transports collectifs.

La Personne publique responsable du projet de PLU soumis à enquête publique est la Commune de Val d'Isère, en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARTIN.

**ARTICLE 2** : Monsieur Gérard HOVELAQUE a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Grenoble.

**ARTICLE 3** : Le dossier d'enquête publique n'a pas été transmis à un autre Etat, membre de l'Union Européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée a Espoo le 25 février 1991, dans la mesure où le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur le territoire d'un tel Etat.

**ARTICLE 4** : Il est précisé que le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée dans le dossier d'enquête et accompagné d'un résumé non technique.

**ARTICLE 5** : La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis sur la révision du PLU, consultable dans le dossier d'enquête. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Commune, annexé au dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 6** : Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 73155 Val d'Isère cedex.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Val d'Isère, pendant la durée de l'enquête, du 7 juillet 2025 à 10 heures au 7 août 2025 à 18 heures aux horaires suivants (à l'exception des WE et jours fériés) : les lundis, mardis, mercredis, de 9h à 12h et de 14h à 18h, les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 17h, les vendredis de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé sur lequel le public pourra transmettre directement ses observations et propositions sera ouvert à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329
Les observations pourront également être transmises via l'adresse courriel suivante : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé https://www.registre-dematerialise.fr/6329 et donc visibles par tous.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible en mairie,
- Par correspondance, à l'attention du commissaire enquêteur, révision générale du PLU, mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295, 73155 Val d'Isère cedex. Le cachet de la Poste tiendra lieu de preuve d'envoi dans le délai imparti.

Par voie électronique, à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329, sachant que des observations peuvent également être transmises via l'adresse courriel enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr, qui seront publiées sur le registre dématérialisé cité ci-dessus.

L'ensemble des observations sera annexé dans les meilleurs délais au registre d'enquête présent en mairie de Val d'Isère.

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 02/06/2025
Publié le 02/06/2025
ID : 073-217303049-20250602-2025_0078-AR

**ARTICLE 7 :** Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, dès publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique peut également être consulté :

- via le site Internet de la Commune de Val d'Isère : https://www.valdisere.fr
- sur le site du registre dématérialisé
- sur un poste informatique situé à la Mairie, place du Thovex BP 295 73155 Val d'Isère cedex, du lundi au mercredi de 9h à 12h et de 14h à 18h, le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h et le vendredi de 9h à 12h

Les informations relatives à l'enquête pourront également être consultées via le site Internet de la Commune de Val d'Isère : https://www.valdisere.fr

**ARTICLE 8 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales, à la mairie de Val d'Isère, aux dates et heures suivantes :
- 7 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 22 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 31 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 7 août 2025 de 14 h à 18 h.

**ARTICLE 9 :** À l'expiration du délai d'enquête, soit le 7 août 2025 à 18 heures le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le maire de la commune de Val d'Isère et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de Val d'Isère disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**ARTICLE 10 :** Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Val d'Isère le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le rapport du commissaire enquêteur relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Val d'Isère pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Cette copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera aussi publiée sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions motivées est aussi transmise au président du Tribunal Administratif.

**ARTICLE 11 :** Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision générale. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision générale en vue de cette approbation.

Envoyé en préfecture le 02/06/2025
Reçu en préfecture le 02/06/2025
Publié le 02/06/2025
ID : 073-217303049-20250602-2025_0078-AR

**ARTICLE 12** : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux : le Dauphiné Libéré (édition Savoie) et L'Essor Savoyard (édition Savoie).

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et en tous lieux habituels.

**ARTICLE 13** : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme à la mairie de Val d'Isère par téléphone 04 79 06 01 60 – ou par courriel à l'adresse urbanisme@valdisere.fr

**ARTICLE 14** : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la préfète du département de la Savoie ;
- Monsieur le président du tribunal administratif ;
- Monsieur Gérard HOVELAQUE, commissaire enquêteur.

**ARTICLE 15** : Cet arrêté est susceptible de faire l'objet :

- d'un recours administratif pris en la forme d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte,
- d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte attaqué.

**ARTICLE 16** : Les mesures nécessaires afin d'assurer les conditions sanitaires adéquates à la consultation du dossier dans les locaux de la mairie, notamment, les mesures de distanciation sociale pourront être prises. L'administration se réserve le droit d'adapter ces mesures au fur et à mesure de la mise à disposition du dossier d'enquête publique, notamment, au regard de consignes ministérielles.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif compétent dans le délai de deux mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Fait à Val d'Isère, le 02 JUIN 2025
Le Maire,
Patrick MARTIN

MAIRIE DE VAL D'ISERE SAVOIE

Pour le Maire
Par délégation
Françoise OUACHANI
4ème adjointe au Maire

Pièce Jointe PJ 2

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

MAIRIE

Commune de Val d'Isère

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Portant sur le projet de Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

### Du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus

Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public et recueillir ses observations et ses propositions relatives au projet de révision générale du PLU, arrêté par délibération du 3 février 2025 (2025.02.03).

Les principaux objectifs sont :

- assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent avec les caractéristiques actuelles de la Commune et en accord avec les réglementations existantes ;
- assurer son développement durable au regard des objectifs de la loi Grenelle 2 (maîtrise de la consommation foncière et énergétique, préservation de la biodiversité...) ;
- prévenir les risques naturels, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- dynamiser les saisons hivernales et estivales en soutenant et en développant l'activité touristique, le petit commerce, le petit artisanat ;
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers ;
- faciliter la réhabilitation du bâti touristique existant ;
- garantir la qualité du bâti ancien et des aménagements extérieurs, de prendre en compte et d'améliorer les circulations piétonnes et les transports collectifs.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée dans le dossier d'enquête et accompagné d'un résumé non technique. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis, consultable dans le dossier d'enquête. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Commune, annexé au dossier d'enquête publique.

Le projet de révision générale a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC) conformément aux articles L.153-16, L.153-17 et R.153-4 du code de l'urbanisme, à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) conformément à l'article R.341-16 du code de l'environnement, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.171-5 du code de l'urbanisme, et à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) conformément à l'article R104-21 du code de l'urbanisme.

Par arrêté n° 2025.0019 en date du 2 juin 2025, monsieur le maire de Val d'Isère a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

La Personne publique responsable du projet de PLU soumis à enquête publique est la Commune de Val d'Isère, en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARTIN.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 73155 Val d'Isère cedex.

Au terme de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU de la commune de Val d'Isère, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à délibération du conseil municipal en vue de son approbation.

Monsieur Gérard HOVELAQUE a été désigné commissaire enquêteur par décision de désignation N° E25000063/38 en date du 16 avril 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à la disposition du public en mairie de Val d'Isère, pendant la durée de l'enquête, du 7 juillet 2025 à 10 heures au 7 août 2025 à 16 heures aux horaires suivants : les lundi, mardi, mercredi, de 9h à 12h et de 14h à 16h, les jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h, les vendredis de 9h à 12h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible en mairie, sur le registre électronique prévu à cet effet à l'adresse suivante : **https://www.registre-dematerialise.fr/6228** ou les adresser par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, révision générale PLU, mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 - 73155 Val d'Isère cedex.

Les observations pourront également être transmises via l'adresse courriel suivante : **enquete-publique-6228@registre-dematerialise.fr** ou directement sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : **https://www.registre-dematerialise.fr/6228**

Le dossier sera également consultable en mairie (aux jours et heures d'ouverture précités ci-avant), via le site internet de la mairie **https://www.valdisere.fr**, sur le site du registre dématérialisé ainsi que sur un poste informatique libre d'accès en Mairie aux jours et heures d'ouverture précités ci-avant.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- 7 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 22 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 31 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 7 août 2025 de 14 h à 16 h.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme à la mairie de Val d'Isère ou par téléphone 04 79 06 01 60 – ou par courriel à l'adresse **urbanisme@valdisere.fr**

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Val d'Isère pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Cette copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera aussi publiée sur le site Internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté, auprès de la mairie de Val d'Isère, à l'adresse postale suivante :
Mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 – 73155 Val d'Isère cedex

Commune de Verrens-Arvey

## AVIS D'ENQUETE

### Enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens-Arvey

En application des dispositions de l'arrêté n°PLU01.2025 de M. le Maire de Verrens-Arvey (Savoie) en date du 26 mai 2025, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera soumis à enquête publique du lundi 23 juin 2025 à 09h00 au vendredi 25 juillet 2025 à 12h00, soit 33 jours.

La présente procédure porte sur le secteur des Chavonnes – Chez Les Reuset, pour permettre un projet de diversification touristique d'une activité agricole.

M. Luc DECOURRIERE et M. Georges CHAMOUX ont été désignés respectivement Commissaire Enquêteur et Commissaire Enquêteur suppléant. Le Commissaire Enquêteur recevra personnellement en Mairie de Verrens-Arvey les :

- Lundi 7 juillet 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 11 juillet 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 24 juillet 2025 de 14h à 17h

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces constituant le projet de modification du PLU, les avis recueillis, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront mis à disposition du public :
- sur support papier en Mairie de Verrens-Arvey, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit le lundi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mardi de 8h30 à 12h00, le jeudi de 13h30 à 18h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00
- sur un poste informatique en mairie de Verrens-Arvey selon les horaires ci-dessus
- sur le site de la commune **https://verrens-arvey.fr**

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner éventuellement ses observations :
- sur le registre d'enquête prévu à cet effet en Mairie de Verrens-Arvey
- par courrier, avant la clôture de l'enquête, à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse de la Mairie de Verrens-Arvey, 22 route des Collets 73460 VERRENS ARVEY
- par mail, à l'adresse **mairie210@orange.fr**

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans le registre mis à disposition en Mairie de Verrens-Arvey et sur le site internet de la Mairie dans les meilleurs délais.

Par délibération du 2 juin 2025 le Conseil Municipal a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale. Les informations environnementales sont dans le dossier mis à disposition du public en Mairie de Verrens-Arvey et sur le site de la Commune.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en Mairie de Verrens-Arvey et en Préfecture de la Savoie ainsi que sur le site internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal de Verrens-Arvey délibérera, au vu du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, pour approuver le projet de modification du PLU éventuellement ajusté pour tenir compte des observations et avis émis au cours de celle-ci et par les personnes publiques associées.

Toute information peut être demandée auprès de M. le Maire de Verrens-Arvey et toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de celle-ci.

MAIRIES, COLLECTIVITÉS, HÔPITAUX...

**Dématérialisez vos marchés sur proxilegales.fr**

PROXILEGALES

**Publiez vos marchés à plus de 18 000 entreprises déjà inscrites sur Proxilegales.fr**

## VIES DES SOCIÉTÉS

### Constitutions de sociétés

## SCI PMPL

Par acte SSP du 30/05/2025 il a été constitué une **SCI** dénommée: SCI PMPL
**Siège social:** 91 avenue louis domenget 73190 CHALLES LES EAUX
**Capital:** 2.000 €
**Objet:** L'acquisition, la construction, la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement et accessoirement la vente des dits biens, de tous immeubles bâtis et non bâtis ; Tous travaux de réparations, entretien, agrandissement et constructions afférents aux immeubles à acquérir ; L'octroi de garanties, avals ou cautionnements prises notamment sur l'actif social de la société.
**Gérant:** M. PECHARD Mattéo 91 avenue louis domenget 73190 CHALLES LES EAUX
**Cession des parts sociales:** Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.
**Durée:** 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de CHAMBERY

483285100

### Modifications statutaires

**Anderlaine**

**HOTEL DU CENTRE**
**Société à responsabilité limitée**
**au capital de 20 656,84 €**
**Siège social : 73450 VALLOIRE**
**RCS CHAMBERY 301 619 250**

Suivant décisions du 11.03.2024, l'Associée Unique a décidé de proroger de 49 années la durée de la Société, soit jusqu'au 12 mars 2074 et de modifier en conséquence l'article 5 des statuts.

**La Gérance**

482473800

## AVIS

### Enquêtes publiques

Val d'Isère
MAIRIE

## COMMUNE DE VAL D'ISERE

### Avis d'enquête publique

**Portant sur le projet de Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) Du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus**
Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public et recueillir ses observations et ses propositions relatives au projet de révision générale du PLU, arrêté par délibération du 3 février 2025 (2025.02.03).
Les principaux objectifs sont :
- assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent avec les caractéristiques actuelles de la Commune et en accord avec les réglementations existantes ;
- assurer son développement durable au regard des objectifs de la loi Grenelle 2 (maîtrise de la consommation foncière et énergétique, préservation de la biodiversité...) ;
- prévenir les risques naturels, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- dynamiser les saisons hivernales et estivales en soutenant et en développant l'activité hôtelière, le petit commerce, le petit artisanat ;
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers ;
- faciliter la réhabilitation du bâti touristique existant ;
- garantir la qualité du bâti avalin et des aménagements extérieurs, de prendre en compte et d'améliorer les circulations piétonnes et les transports collectifs.
Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée dans le dossier d'enquête et accompagné d'un résumé non technique. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis, consultable dans le dossier d'enquête. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Commune, annexé au dossier d'enquête publique.
Le projet de révision générale a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC) conformément aux articles L. 153-16, L.153-17 et R 153-4 du code de l'urbanisme, à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) conformément à l'article R 341-16 du code de l'environnement, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) conformément à l'article R104-21 du code de l'urbanisme.
Par arrêté n° 2025.0078 en date du 2 juin 2025, monsieur le maire de Val d'Isère a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.
La Personne publique responsable du projet de PLU soumis à enquête publique est la Commune de Val d'Isère, en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARTIN.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 73155 Val d'Isère cedex.
Au terme de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU de la commune de Val d'isère, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à délibération du conseil municipal en vue de son approbation.
Monsieur Gérard HOVELAQUE a été désigné commissaire enquêteur par décision de désignation N° E25000083/38 en date du 16 avril 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble.
Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Val d'Isère, pendant la durée de l'enquête, du 7 juillet 2025 à 10 heures au 7 août 2025 à 16 heures aux horaires suivants : les lundis, mardis, mercredis, de 9h à 12h et de 14h à 16h, les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 17h, les vendredis de 9h à 12h.
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible en mairie, sur le registre électronique prévu à cet effet à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329 ou les adresser par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, révision générale PLU, mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 - 73155 Val d'Isère cedex.
Les observations pourront également être transmises via l'adresse courriel suivante : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr
ou directement sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329
Le dossier sera également consultable en mairie (aux jours et heures d'ouverture précises ci-avant), via le site internet de la mairie https://www.valdisere.fr, sur le site du registre dématérialisé ainsi que sur un poste informatique libre d'accès en Mairie aux jours et heures d'ouverture précisés ci-avant.
Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :
- 7 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 22 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 31 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 7 août 2025 de 14 h à 16 h.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme à la mairie de Val d'Isère ou par téléphone 04 79 06 01 60 - ou par courriel à l'adresse urbanisme@valdisere.fr
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Val d'Isère pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Cette copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera aussi publiée sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté, auprès de la mairie de Val d'Isère, à l'adresse postale suivante :
Mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 - 73155 Val d'Isère cedex.

480835300

### Commune de Verrens-Arvey

## AVIS D'ENQUETE

### Enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verrens-Arvey

En application des dispositions de l'arrêté n° PLU01.2025 de M. le Maire de Verrens-Arvey (Savoie) endate du 26 mai 2025, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme sera soumis à enquête publique **du lundi 23 juin 2025 à 8h30 au vendredi 25 juillet 2025 à 12h00, soit 33 jours.**
La présente procédure porte sur le secteur des Chavonnes-Chez Les Raucaz, pour permettre un projet de diversification touristique d'une activité agricole.
M. Luc DECOURRIERE et M. Georges CHAMOUX ont été désignés respectivement Commissaire Enquêteur et Commissaire Enquêteur suppléant. Le Commissaire Enquêteur recevra personnellementen Mairie de Verrens-Arvey les :
- Lundi 7 juillet 2025 de 9h à 12h
- Vendredi 11 juillet 2025 de 9h à 12h
- Jeudi 24 juillet 2025 de 14h à 17h

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces constituant le projet de modification du PLU, les avis recueillis, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à disposition du public :
- sur support papier en Mairie de Verrens-Arvey, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit le lundi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mardi de 8h30 à 12h00, le jeudi de 13h30 à18h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00
- sur un poste informatique en mairie de Verrens-Arvey selon les horaires ci-dessus
- sur le site de la commune https://verrens-arvey.fr

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner éventuellement ses observations
- sur le registre d'enquête prévu à cet effet en Mairie de Verrens-Arvey
- par courrier, avant la clôture de l'enquête, à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse de la Mairie de Verrens-Arvey, 22 route des Collets 73460 VERRENS ARVEY
- par mail, à l'adresse mairie212@orange.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans le registre mis à disposition en Mairie de Verrens-Arvey et sur le site internet de la Mairie dans les meilleurs délais.
Par délibération du 2 juin 2025 le Conseil Municipal a décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale. Les informations environnementales sont dans le dossier mis à disposition du public en Mairie de Verrens-Arvey et sur le site de la Commune.
A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an en Mairie de Verrens-Arvey et en Préfecture de la Savoie ainsi que sur le site Internet de la commune.
A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal de Verrens-Arvey délibérera, au vu du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, pour approuver le projet de modification du PLU éventuellement ajusté pour tenir compte des observations et avis émis au cours de celle-ci et par les personnes publiques associées.
Toute information peut être demandée auprès de M. le Maire de Verrens-Arvey et toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès decelle-ci.

481713600

## MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

### Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

HAUTE TARENTAISE
Communauté de Communes

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE HAUTE TARENTAISE

### Avis d'appel public à la concurrence

M. Le Président
8 rue Célestin Freppaz - BP 1 - 73707 SEEZ cedex
Tél : 04 79 41 01 63 - mél : correspondre@aws-france.com
web : http://www.hautetarentaise.fr - SIRET 24730025400015
Groupement de commandes : Non
**Principale(s) activité(s) du pouvoir adjudicateur :** Services généraux des administrations publiques;
L'avis implique un marché public
**Objet :** Démontage, fourniture et pose d'installations frigorifiques pour un abattoir
**Référence acheteur :** YA/IG
**Type de marché :** Travaux
**Procédure :** Procédure adaptée ouverte
Technique d'achat : Sans objet
Lieu d'exécution : Abattoir - Zone des colombières
73700 Bourg Saint Maurice
**Durée :** 12 mois.
**Description :** L'abattoir est la propriété de la communauté de communes de Haute Tarentaise qui réalise des investissements nécessaires à la poursuite de son activité afin de répondre aux normes sanitaires en vigueur. La présente consultation concerne plus particulièrement la dépose et le remplacement des installations frigorifiques.
**Classification CPV :**
Principale : **45330000** - Travaux de plomberie
Complémentaires : **09310000** - Électricité
**Forme du marché :** Prestation divisée en lots : non
Les variantes sont exigées :Non
Valeur estimée hors TVA : 300 000,00 €
**Conditions de participation**
**Assurance responsabilité professionnelle pour les risques :** Assurances
**Chiffre d'affaires annuel général :** Chiffre d'Affaires
**Références sur des travaux spécifiés :** Principaux travaux réalisés
Marché réservé : NON
Réduction du nombre de candidats : Non
La consultation comporte des tranches : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
Visite obligatoire : Non
**Critères d'attribution :** Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération
40% Méthodologie
10% Délai
50% Prix des prestations
**Renseignements d'ordre administratifs :**
Isabelle GRATTESOL - Tél : 04 79 41 08 52
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui
Dépot dématérialisé : Activé
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée
**Remise des offres :** 18/07/25 à 12h00 au plus tard.
**Envoi à la publication le :** 17/06/25
Les dépôts de pls doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur **https://www.marches-publics.info/accueil.htm**

483284700

# AVIS

## Enquêtes publiques

MAIRIE

## COMMUNE DE VAL D'ISERE

### Avis d'enquête publique

**Portant sur le projet de Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) Du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus**
Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public et recueillir ses observations et ses propositions relatives au projet de révision générale du PLU, arrêté par délibération du 3 février 2025 (2025.02.03).
Les principaux objectifs sont :
- assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent avec les caractéristiques actuelles de la Commune et en accord avec les règlementations existantes ;
- assurer son développement durable au regard des objectifs de la loi Grenelle 2 (maîtrise de la consommation foncière et énergétique, préservation de la biodiversité...) ;
- prévenir les risques naturels, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- dynamiser les saisons hivernales et estivales en soutenant et en développant l'activité hôtelière, le petit commerce, le petit artisanat ;
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers ;
- faciliter la réhabilitation du bâti touristique existant ;
- garantir la qualité du bâti avalin et des aménagements extérieurs, de prendre en compte et d'améliorer les circulations piétonnes et les transports collectifs.
Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée dans le dossier d'enquête et accompagné d'un résumé non technique. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis, consultable dans le dossier d'enquête. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Commune, annexé au dossier d'enquête publique.
Le projet de révision générale a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC) conformément aux articles L. 153-16, L.153-17 et R 153-4 du code de l'urbanisme, à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) conformément à l'article R 341-16 du code de l'environnement, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) conformément à l'article R104-21 du code de l'urbanisme.
Par arrêté n° 2025.0078 en date du 2 juin 2025, monsieur le maire de Val d'Isère a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.
La Personne publique responsable du projet de PLU soumis à enquête publique est la Commune de Val d'Isère, en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARTIN.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 73155 Val d'Isère cedex.
Au terme de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU de la commune de Val d'Isère, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à délibération du conseil municipal en vue de son approbation.
Monsieur Gérard HOVELAQUE a été désigné commissaire enquêteur par décision de désignation N° E25000083/38 en date du 16 avril 2025 de monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble.
Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Val d'Isère, pendant la durée de l'enquête, du 7 juillet 2025 à 10 heures au 7 août 2025 à 18 heures aux horaires suivants : les lundis, mardis, mercredis, de 9h à 12h et de 14h à 18h, les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 17h, les vendredis de 9h à 12h.
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible en mairie, sur le registre électronique prévu à cet effet à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329 ou les adresser par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, révision générale PLU, mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 - 73155 Val d'Isère cedex.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Val d'Isère pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Cette copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera aussi publiée sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté, auprès de la mairie de Val d'Isère, à l'adresse postale suivante :
Mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 - 73155 Val d'Isère cedex.

460635300

# MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

## Procédures formalisées

HAUTE TARENTAISE
Communauté de Communes

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE HAUTE TARENTAISE

### Avis d'appel à candidatures

M. Le Président
8 rue Célestin Freppaz - BP 1 - 73707 SEEZ - Cedex
Tél : 04 79 41 01 63 - mèl : correspondre@aws-france.com
web : http://www.hautetarentaise.fr - SIRET 24730025400015
Le marché ne fait pas l'objet d'une procédure conjointe
**Principale(s) activité(s) de l'entité adjudicatrice :** Eau;
L'avis implique un marché public
**Objet :** La présente consultation a pour objet la contractualisation d'un marché de conception-réalisation au sens de l'article L. 2171-2, R. 2171-1 du Code de la commande publique pour la conception et la réalisation de travaux de mise en conformité et d'extension de la station d'épuration de Val d'Isère.
**Référence acheteur :** YA/IG
**Type de marché :** Travaux
**Procédure :** Procédure négociée avec appel à la concurrence préalable
Lieu principal d'exécution : STEP VAL ISERE
73150 VAL ISERE
**Durée :** 45 mois.
À compter du 30/06/26
**Description :** Le recours à la conception associée à la réalisation s'avère essentiel pour répondre aux finalités spécifiques du projet.
En effet, l'extrême compacité du site, les écarts très importants de charges à traiter au regard de la saisonnalité (rapport jusqu'à 15), et la montée en charge très rapide au moment des fêtes de fin d'année, nécessitent le recours à des technologies particulières pour la filière de traitement biologique, dont la conception conditionne la réalisation des travaux de traitement des eaux.
Le programme fonctionnel détaillé des travaux (PFD) définit les objectifs du marché que le titulaire doit satisfaire ainsi que les contraintes et les exigences minimales de qualité fonctionnelle, technique, performancielle et économique des installations.
Les objectifs du projet sont les suivants :
- Mettre en place une filière biologique pour le traitement de la pollution dissoute,
- Pérenniser et fiabiliser la filière de traitement sur le long terme,
- Améliorer la gestion des effluents en temps de pluie en adaptant la capacité de traitement afin de protéger le milieu naturel,
- Optimiser les performances de la station, y compris sur le plan énergétique (turbinage, micro-éolienne™) :
* Améliorer le niveau de traitement des eaux usées
* Réduire les consommations énergétiques de la station
- Tendre vers le « zéro nuisances » pour l'environnement immédiat du site
- S'intégrer dans une démarche globale de développement durable
- Mettre en oeuvre une filière de réutilisation des eaux usées traitées pour les usages communaux externes.
**Classification CPV :**
Principale : **45232420** - Travaux de construction de stations d'épuration des eaux usées
Complémentaires : **45111100** - Travaux de démolition
**45232422** - Station de traitement des boues
**La procédure d'achat du présent avis est couverte par l'accord sur les marchés publics de l'OMC :** OUI
**Forme du marché :** Division en lots : non
**Les variantes sont refusées**
Options : non
Reconductions : non
**Validité des offr**
réception des off
Adresse à laqu
peuvent être obt
HAUTE TARENTA
Tél : 04 79 41 06
**Instance chargé**
ADMINISTRATIF
38022 Grenoble
22 69, mèl : greff
web : http://gren
**Service auprès**
**obtenus concern**
ADMINISTRATIF
38022 Grenoble
22 69, mèl : greff
**Envoi à la public**
**Date d'envoi du p**
Les dépôts de p
dématérialisée. C
Pour retrouver c
questions à l
**https://www.ma**

465161900

## Procédures a

**Avis d'a**

M. Jacques ARN
Ville de VAL-Cen
Mairie - Rue de l
Tél : 04 79 20 51
web : https://www
SIRET 20006406
Groupement de c
L'avis implique u
**Objet :** Étude de
du fort de Varisel
**Référence achet**
**Type de marché**
**Procédure :** Proc
Technique d'ache
**Durée :** 12 mois.
**Description :** Ét
valorisation du fo
**Classification CI**
Principale : **7931**
**Forme du march**
Les variantes son
Valeur estimée h
**Conditions de pa**
**Formulaire DC1**
**Formulaire DC2**
**Assurance respo**
**Chiffre d'affaires**
**Références sur**
Marché réservé :
Réduction du nom
La consultation c
Possibilité d'attrib
Visite obligatoire
Visite sur site ob
2025 à 10h30.
Le RDV est fixé d
(stationnement au
Cenis, puis 15 m
**Critères d'attr**
avantageuse app
cahier des cha
d'invitation ou do
**Renseignements**
accueil@mairie-va
L'intégralité des
profil d'acheteur
Dépot dématérial
Présentation des
**Remise des offr**
**Langues pouvan**
français.
**Envoi à la public**
Les dépôts de p
dématérialisée. P
poser des questi
**https://www.ma**

# Annonces

## BONNES AFFAIRES

### Matériels et produit agricole

Recherche Round Baller 120x120, presse MD, tracteur, épandeur à fumier, cover crop, semoir à maïs, charrue, moissonneuse batteuse, Herse hydraulique.
**PART : 07.63.10.20.41**

## SERVICES AUX PARTICULIERS

### Etre ensemble

MARIE-PIERRE, 67 ans, toujours très seule pendant l'été, cherche MR pour discussions, loisirs et câlins.
**Tel : 0895 10 23 44**
(0,80€/min)

N° Vert APPEL GRATUIT
**0800 43 68**


L'Essor Savoyard
Est édité par la S.A. imprimerie du Messager au capital de 194 348
Siège social **S.A. Imprimerie du Messager**
**19, avenue du Pré-Robert Sud - CS80102 - 74201 Thonon Cedex - Tél. 04 50 71 10 14**
Habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales
Président :
**Olivier de RAEYMAEKER**
Directeur général et directeur de publication :
**Eric LEPERS**
Directrice générale déléguée :
**Fanny de LARUE**
Rédacteur en chef :
**Thomas DELOBELLE**
Administrateurs :
**Erwan TANNAI - Bernard MARCHANT**
Actionnaire principal **VOIX DU NORD S.A.**
N° de la Commission paritaire 1224C85795
Dépôt légal : à parution
N° ISSN2117-735X
Imprimerie du Journal L'Union
6, Rue Gutenberg - 51100 Reims
Pour l'impression de nos journaux, le groupe Rossel La Voix opte pour des matériaux respectueux de l'environnement et une gestion durable de ses déchets. Il est engagé avec Cl le recyclage du papier. Provenance du papier


# L'Essor Savoyard LÉGALES

En application de l'arrêté du 16 décembre 2024 (NOR : MICE2426148A) modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, paru le 22 décembre 2024, le tarif du caractère (applicable aux annonces non forfaitisées) est fixé à 0.187 euros HT pour l'année 2025. Le tarif d'une annonce judiciaire et légale ne peut faire l'objet d'aucune remise.


Nous publions vo
ANNONCES LEGALES
52 FOIS par


## ANNONCES ADMINISTRATIVES

## ENQUÊTES PUBLIQUES

MAIRIE

**Commune de Val d'Isère**

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### Portant sur le projet de Révision générale du plan loca d'urbanisme (PLU)

### Du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus

Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public et recueillir ses observations et ses propositions relatives au projet de révision générale du PLU, arrêté par délibération du 3 février 2025 (2025.02.03).

Les principaux objectifs sont :

- assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent avec les caractéristiques actuelles de la Commune et en accord avec les règlementations existantes ;
- assurer son développement durable au regard des objectifs de la loi Grenelle 2 (maîtrise de la consommation foncière et énergétique, préservation de la biodiversité…) ;
- prévenir les risques naturels, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- dynamiser les saisons hivernales et estivales en soutenant et en développant l'activité hôtelière, le petit commerce, le petit artisanat ;
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers ;
- faciliter la réhabilitation du bâti touristique existant ;
- garantir la qualité du bâti avalin et des aménagements extérieurs, de prendre en compte et d'améliorer les circulations piétonnes et les transports collectifs.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée dans le dossier d'enquête et accompagné d'un résumé non technique. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis, consultable dans le dossier d'enquête. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Commune, annexé au dossier d'enquête publique.

Le projet de révision générale a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC) conformément aux articles L.153-16, L.153-17 et R 153-4 du code de l'urbanisme, à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) conformément à l'article R 341-16 du code de l'environnement, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) conformément à l'article R104-21 du code de l'urbanisme.

Par arrêté n° 2025.0078 en date du 2 juin 2025, monsieur le maire de Val d'Isère a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

La Personne publique responsable du projet de PLU soumis à enquête publique est la Commune de Val d'Isère, en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARTIN.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Val d'Isère, place du Thovex BP 295 73155 Val d'Isère cedex.

Monsieur Gérard HOVELAQUE a été désig désignation N° E25000083/38 en date du 16 av administratif de Grenoble.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête commissaire enquêteur, seront tenus à la d pendant la durée de l'enquête, du 7 juillet 2025 horaires suivants : les lundis, mardis, mercredis à 12h et de 14h à 17h, les vendredis de 9h à 1

Le public pourra prendre connaissance du propositions sur le registre papier ouvert à électronique prévu à cet effet à l'a **dematerialise.fr/6329** ou les adresser par enquêteur, révision générale PLU, mairie de Va d'Isère cedex.
Les observations pourront également être trans **publique-6329@registre-dematerialise.fr** ou l'adresse suivante : **https://www.registre-dem**

Le dossier sera également consultable en mair avant), via le site internet de la mairie **http** dématérialisé ainsi que sur un poste informatiq d'ouverture précisés ci-avant.

Le commissaire enquêteur sera présent à la ma les observations écrites ou orales du public aux
- 7 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;
- 22 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h
- 31 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h
- 7 août 2025 de 14 h à 18 h.

Les informations relatives à ce dossier peuvent à la mairie de Val d'Isère ou par téléphone **urbanisme@valdisere.fr**

Une copie du rapport et des conclusions motive mairie de Val d'Isère pour y être tenue à la disp date de clôture de l'enquête. Cette copie commissaire enquêteur sera aussi publiée sur compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne peut, sur sa demande et à

Pièce Jointe PJ 3

Val d'Isère

MAIRIE

# AVIS D'ENQUÊTE PUBL

## Portant sur le projet de

# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBA

## Du 7 juillet 2025 au 7 août 2025 inclus

Une enquête publique est organisée afin d'assurer l'information et la participation du public et recueillir ses observations et ses propositions relatives de révision générale du PLU, arrêté par délibération du 3 février 2025 (2025.02.03).
Les principaux objectifs sont :
- assurer un développement urbain maîtrisé, cohérent avec les caractéristiques actuelles de la Commune et en accord avec les réglementations exista
- assurer son développement durable au regard des objectifs de la loi Grenelle 2 (maîtrise de la consommation foncière et énergétique, préservation d biodiversité...) ;
- prévenir les risques naturels, conformément au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;
- dynamiser les saisons hivernales et estivales en soutenant et en développant l'activité hôtelière, le petit commerce, le petit artisanat ;
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers ;
- faciliter la réhabilitation du bâti touristique existant ;
- garantir la qualité du bâti avalin et des aménagements extérieurs, de prendre en compte et d'améliorer les circulations piétonnes et les transports co

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, présentée dans le dossier d'enquête et accompagné d'un résumé non te
La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes a émis un avis, consultable dans le dossier d'enquête. Cet avis a fait d'un mémoire en réponse de la Commune, annexé au dossier d'enquête publique.
Le projet de révision générale a été soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA-PPC) conformément aux articles L. 153-16, L. R 153-4 du code de l'urbanisme, à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) conformément à l'article R 3 code de l'environnement, à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conform à l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) conformément à l'article R104 code de l'urbanisme.
Par arrêté n° 2025.0078 en date du 2 juin 2025, monsieur le maire de Val d'Isère a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 7 juillet 2025 au 7 a inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. La Personne publique responsable du projet de PLU soumis à enquête publique est la Commune de Val d'Isè personne de son Maire en exercice, Monsieur Patrick MARTIN. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Val d'Isère, place du Thovex - BP 295 - 73155 cedex.

Au terme de l'enquête publique, le projet de révision générale du PLU de la commune de Val d'Isère, éventuellement modifié pour tenir compte des av ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à délibération du conseil municipal en vue de approbation.
Monsieur Gérard HOVELAQUE a été désigné commissaire enquêteur par décision de désignation N° E25000083/38 en date du 16 avril 2025 de monsie président du tribunal administratif de Grenoble.
Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du mairie de Val d'Isère, pendant la durée de l'enquête, du 7 juillet 2025 à 10 heures au 7 août 2025 à 18 heures aux horaires suivants : les lundis, mardis, de 9h à 12h et de 14h à 18h, les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 17h, les vendredis de 9h à 12h.
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible e sur le registre électronique prévu à cet effet à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329 ou les adresser par correspondance à l'a du commissaire enquêteur, révision générale PLU, mairie de Val d'Isère, place du Thovex - BP 295 - 73155 Val d'Isère cedex.
Les observations pourront également être transmises via l'adresse courriel suivante : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr ou directemen registre dématérialisé à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6329

Le dossier sera également consultable en mairie (aux jours et heures d'ouverture précisés ci-avant), via le site internet de la mairie https://www.valdise le site du registre dématérialisé ainsi que sur un poste informatique libre d'accès en Mairie aux jours et heures d'ouverture précisés ci-avant.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates suivantes :
- **7 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;**
- **22 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;**
- **31 juillet 2025 de 10 h à 12 h et de 14h à 16h ;**
- **7 août 2025 de 14 h à 18 h.**

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du service urbanisme à la mairie de Val d'Isère ou par téléphone 04 79 06 01 6 courriel à l'adresse : urbanisme@valdisere.fr

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Val d'Isère pour y être tenue à la disposition pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Cette copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera aussi sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du p auprès de la mairie de Val d'Isère, à l'adresse postale suivante : Mairie de Val d'Isère, place du Thovex - BP 295 - 73155 VAL D'ISÈRE**

Imprimerie L'Alpavéis - 04 79 07 05 33

Pièce Jointe PJ 4

POLICE MUNICIPALE

VAL D'ISERE

RAPPORT N° **202500 0057**

**Objet :**

**Constat d'affichage du 07/07/2025 au 13/08/2025**

**Enquête publique du plan local d'urbanisme**

**Carte Grise :**
Date de délivrance :
1ère Mise en Circul.:
Type de véhicule :

**Destinataires :**
- Monsieur le Maire de Val d'Isère
- Service urbanisme
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

# RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt cinq, le treize du mois d'août,

Nous soussigné(s),Brigadier-Chef Principal STANISLAS Jean Michel

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de Val d'Isère
En fonction à la Police Municipale
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire
Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure
Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

PRÉAMBULE :

Le 12 juin 2025, à la demande de m. Patrick Martin, maire de Val d'Isère, nous procédons à l'affichage de l'avis d'enquête publique portant sur le projet de la révision générale du plan local d'urbanisme

Rapport de constatation 2025.0037 du 12 juin 2025, dossier suivi par notre service urbanisme

Le 13 Août 2025, nous procédons à l'enlèvement de affiches, nous rédigeons le présent rapport de constatations

Procédons au clichés strictement nécessaires à la rédaction de notre rapport

CONSTATATIONS :

Rue de la Face, maison de val, enlevé par le responsable de l'établissement le 08 août 2025

Rue de la Face, panneau d'affichage du pont du Joseray, présente et parfaitement lisible

Chemin du Charvet, village des enfants, enlevé par le responsable de l'établissement le 08 août 2025

Rue de la poste, panneau d'affichage de la poste, présente et parfaitement lisible

Avenue du Prarion, panneau d'affichage des Richardes, présente et parfaitement lisible

Montée du Thovex, panneau d'affichage de la mairie, présente et parfaitement lisible

Rue de la Balme, panneau d'affichage des écoles, présente et parfaitement lisible

Rue de la Balme, panneau d'affichage de la crèche, présente et parfaitement lisible .

Chemin des Coves, chalet carton des Coves, affiche absente, aucun élément ne nous permet d'identifier l'auteur des faits

La Daille route des Gorges, chalet abris bus , présente et parfaitement lisible

Rue du Fornet, panneau d'affichage du Fornet, présente et parfaitement lisible

SUR LES FAITS :

Nous rédigeons le présent rapport de constatation que nous transmettons à m. Patrick Martin, maire de val d'isère, à toute fin utile et nécessaire

En copie à notre service urbanisme

Fait à Val d'Isère
Le 13/08/2025
APJA STANISLAS

Signature du rapport N°2025 000057

Les A.P.J.A. :

POSTE DE VAL D'ISÈRE
POLICE MUNICIPALE
SAVOIE

Vu et transmis,
Le Chef de Service de Police Municipale

.

Planche à photo annexée au Rapport de Constatation N° **2025 000057**

Photo N°**1 - 13/08/2025 rue de la Face**

Photo N°**2 - 13/08/2025 rue de la Face**

Photo N°3 - **13/08/2025 rue de la poste**

Photo N°4 - **13/08/2025 rue de la poste**

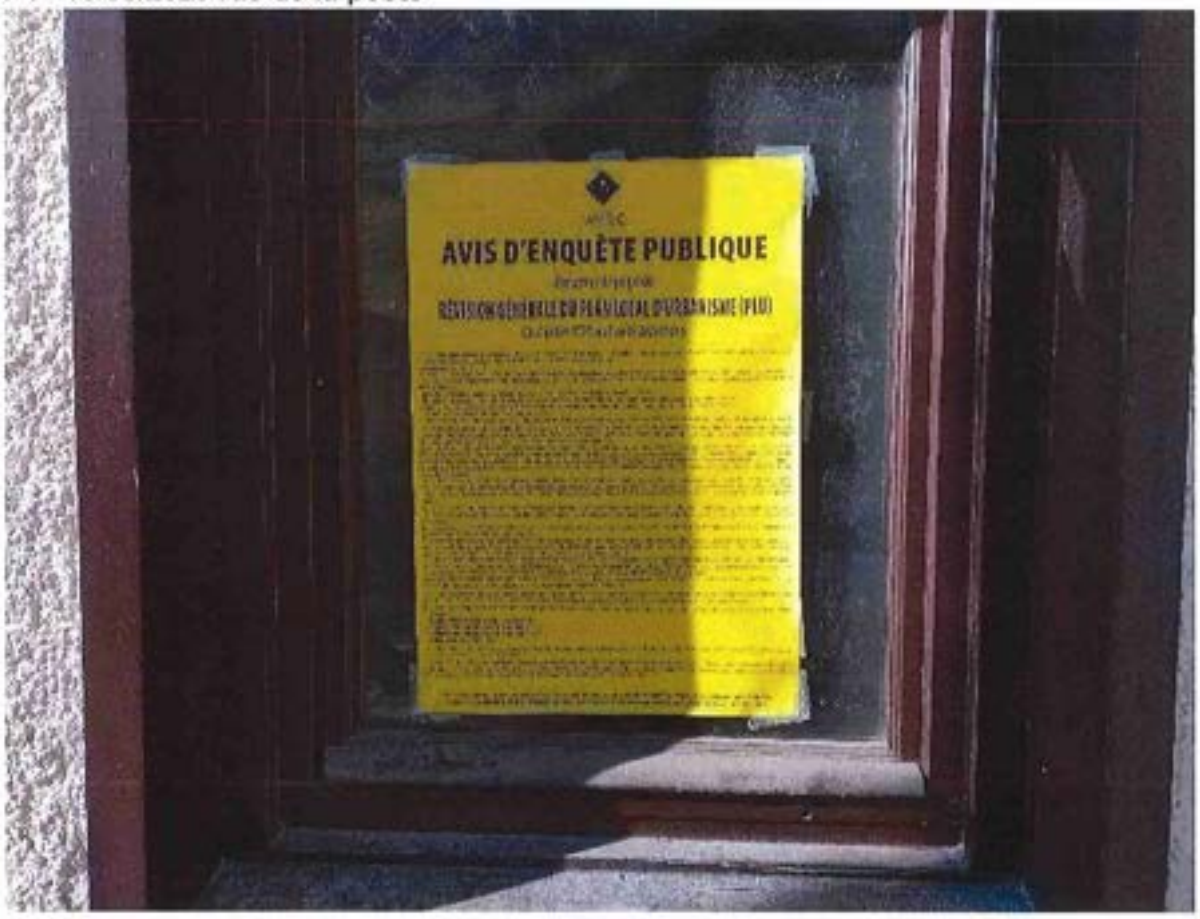


Photo N°5 - **13/08/2025 montée du Thovex**

Photo N°6 - **13/08/2025 montée du Thovex**

Photo N°7 - 13/08/2025 mairie de val d'isère

Photo N°8 - 13/08/2025 mairie de val d'isère

Photo N°9 - 13/08/2025 avenue du Prarion

Photo N°10 - 13/08/2025 avenue du Prarion

Photo N°11 - 13/08/2025 le Laisinant

Photo N°12 - 13/08/2025 le Laisinant

Photo N°13 - 13/08/2025 le Fornet

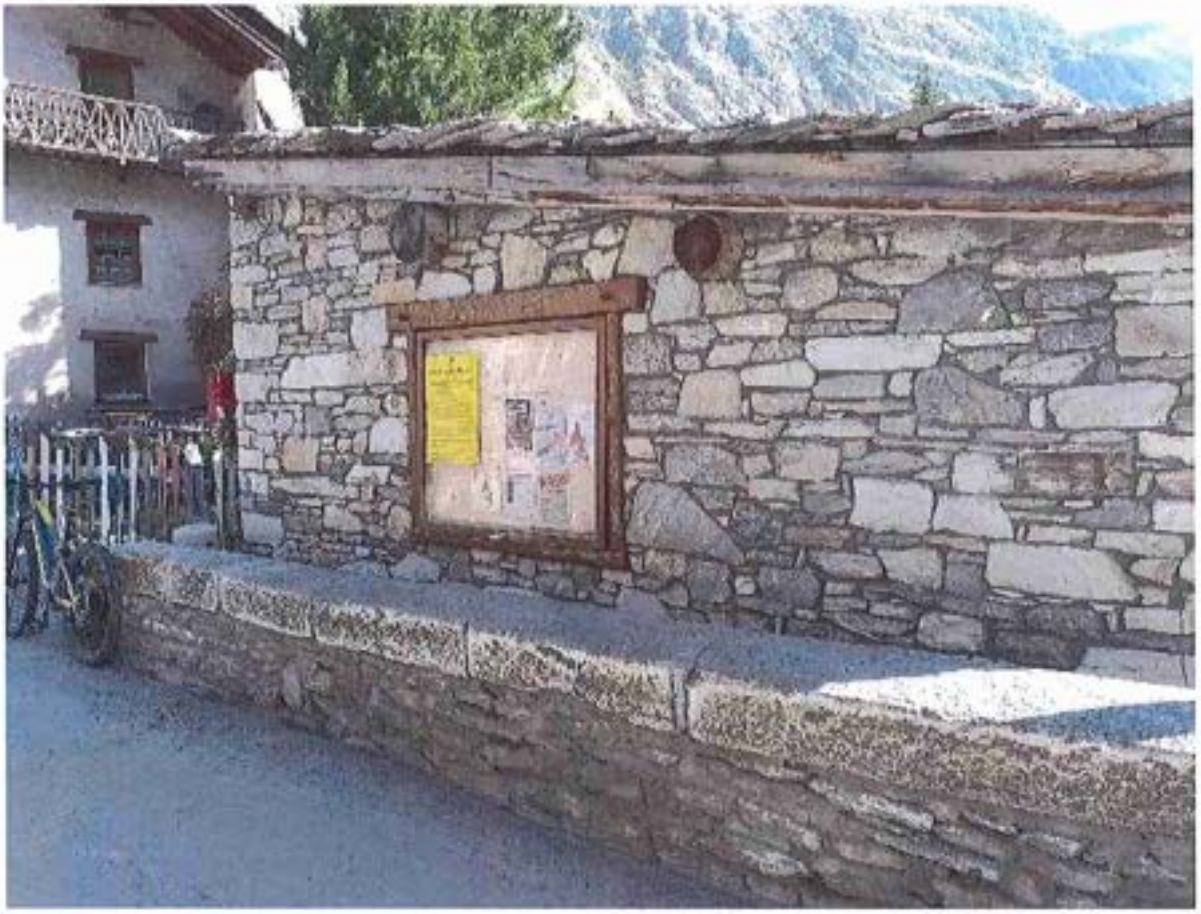


Photo N°14 - 13/08/2025 le Fornet

Photo N°**15 - 13/08/2025 rue de la Balme écoles**

Photo N°**16 - 13/08/2025 rue de la Balme écoles**

Photo N°**17 - 13/08/2025 rue de la Balme crêche**

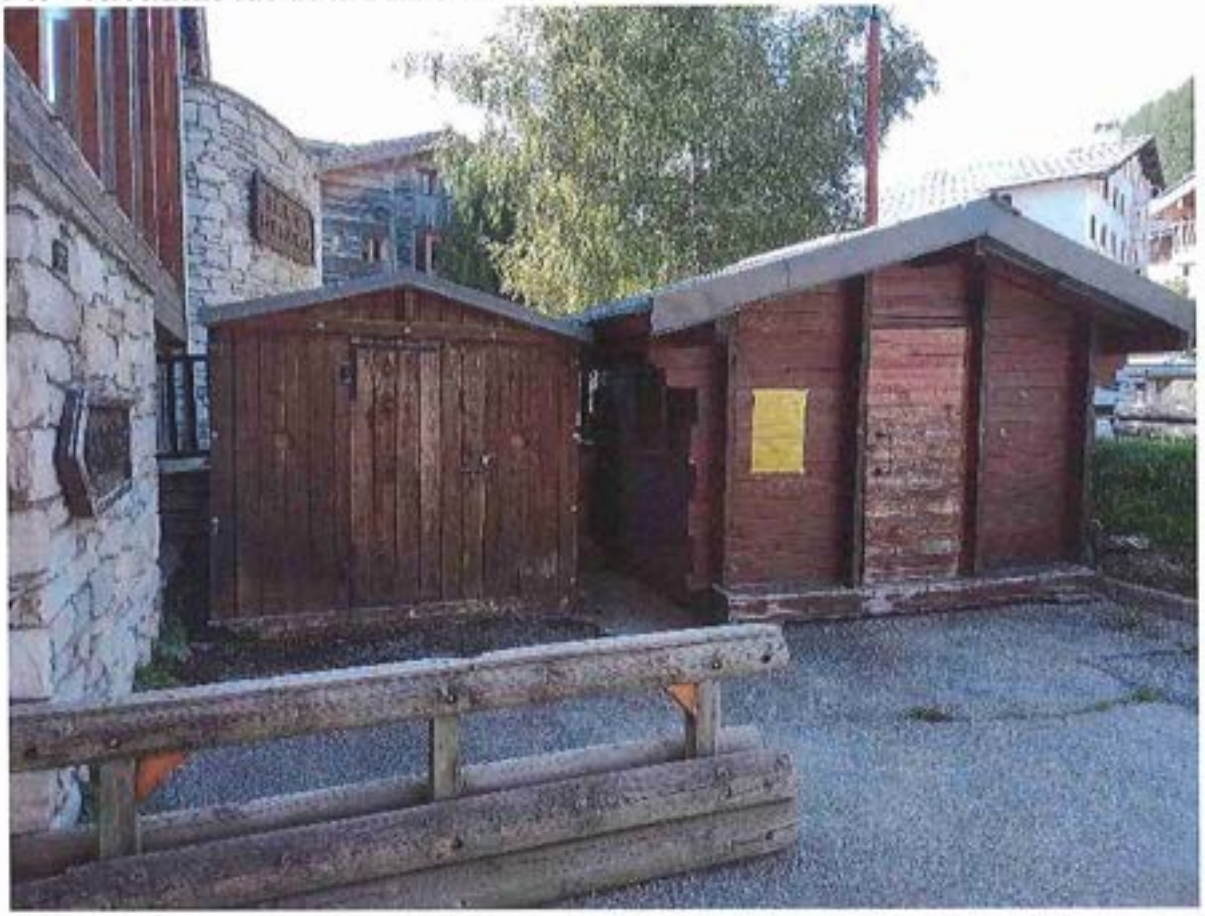


Photo N°**18 - 13/08/2025 rue de la Balme crêche**

Photo N°**19 - 13/08/2025 chemin des Coves**

Photo N°**20 - 13/08/2025 la Daille**

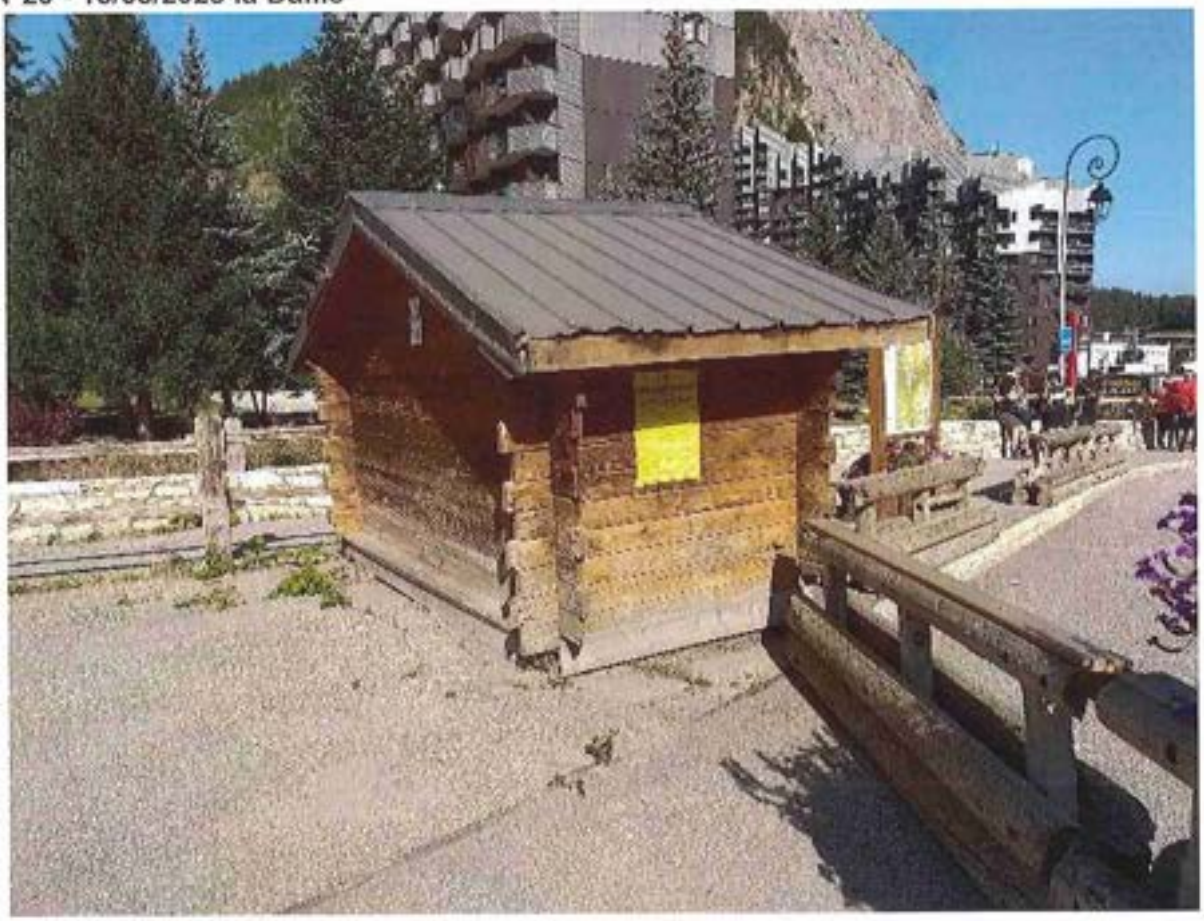


Photo N°**21 - 13/08/2025 la Daille**

# VAL D'ISÈRE : projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

https://www.registre-dematerialise.fr/6329/

## Contributions incluant les pièces jointes

**Dates**
Du lundi 7 juillet 2025 à 10h00 au jeudi 7 août 2025 à 18h00

**Référence du Tribunal Administratif**
Décision N° E25000083/38 en date du 16 avril 2025 - Tribunal Administratif de GRENOBLE

**Arrêté d'ouverture**
Arrêté municipal N° 2025.0078 en date du 2 juin 2025

**Commissaire enquêteur(rice)**
Monsieur Gérard HOVELAQUE

**Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :**

- contribution_11_Web_1.pdf
- contribution_11_Web_2.pdf
- contribution_25_Web_1.pdf
- contribution_31_Email_2.pdf
- contribution_48_Web_1.pdf
- contribution_58_Email_1.pdf

# Contribution n°1 (Email)

Proposée par Jean-Paul RIVOLLIER
(jp.rivollier@gmail.com)
Déposée le lundi 7 juillet 2025 à 14h45

### Enquête PLU 2025 Val d'Isère

Objet : Enquête PLU 2025 Val d'Isère

Monsieur le Commissaire Enquêteur PLU 2025 Val d'Isère

Veuillez trouver ci-dessous deux notes décrivant nos deux demandes concernant le projet de PLU de Val d'Isère. Ces deux notes concernent des parcelles appartenant à la famille RIVOLLIER au Laisinant en amont de Val d'Isère. Le projet de PLU ne tient pas compte de ces dernières.

M. ALLEGRE du Service Sécurité et Risques de la DDT73 nous conseille de vous demander votre intervention pour résoudre ce problème (copie des mails ci-jointe).

NOTE n°1 :

Objet : classification de la parcelle 1452 Le Laisinant Val d'Isère pour nous permettre l'agrandissement de notre parking souterrain.

Suite à notre projet d'hôtel qui a obtenu un permis de construire de la DDT73, le parking est trop exigu bien qu'il satisfait aux prescriptions du PLU mais non aux besoins réels d'un établissement de cette importance (copie par envoi séparé des mails de la DDT73 demandant le classement de la parcelle, mails restées sans réponse à ce jour).

NOTE n°2 :

Objet : Demande d'extension de la zone jaune du Laisinant Val d'Isère parcelles 42 et 43.

Vu les éléments nouveaux apportés au dossier, nous avons proposé au Service Sécurité et Risques d'étendre la zone jaune parcelles 42 et 43 aux parcelles 38 et 39. Toutes ces parcelles appartiennent à la famille RIVOLLIER. En 2005 cette dernière a bénéficié d'un permis de construire de 192 m2 sur les parcelles 42 et 43. Entre 2007 et 2009 une réunion a été initiée par le Service Sécurité et Risques de la DDT73 en présence du Maire sur le terrain. L'Administration nous a annoncé l'établissement d'une zone jaune sur les parcelles 42 et 43. Nous n'avons pas contesté cette décision. En 2023, lors de l'étude du PLU, nous avons proposé à l'Administration de classer en jaune les parcelles 42, 43, 38, 39 pour les raisons suivantes : l'étude de 2004 n'avait pris en compte qu'un bloc ayant atteint la lisière du village (numéroté 1 sur le plan ci-joint), considéré comme très ancien. Or nous avons appris qu'il datait d'un éboulement du début des années 1960, dont M. Claude JACCOD, né en 1949, habitant au Laisinant, avait été témoin. La preuve de l'existence des deux autres blocs (numérotés 2 et 3 sur le plan) a été communiquée à M. ALLEGRE , pour étude par leur bureau spécialisé. Nous avons de notre côté missionné le bureau PYRITES pour remettre à jour le dossier de 2004 (rapport PYRITES ci-joint). A priori ce dossier n'a jamais été étudié par le Service Sécurité et Riques de la DDT 73 (mail de M. ALLEGRE, du 30/09/2024, ci-joint, sur envoi séparé qui nous conseille de prendre rendez-vous avec vous).

Nous aimerions donc vous rencontrer au plus vite sur le terrain ou bien au lieu de votre convenance, lorsque vous serez disponible.

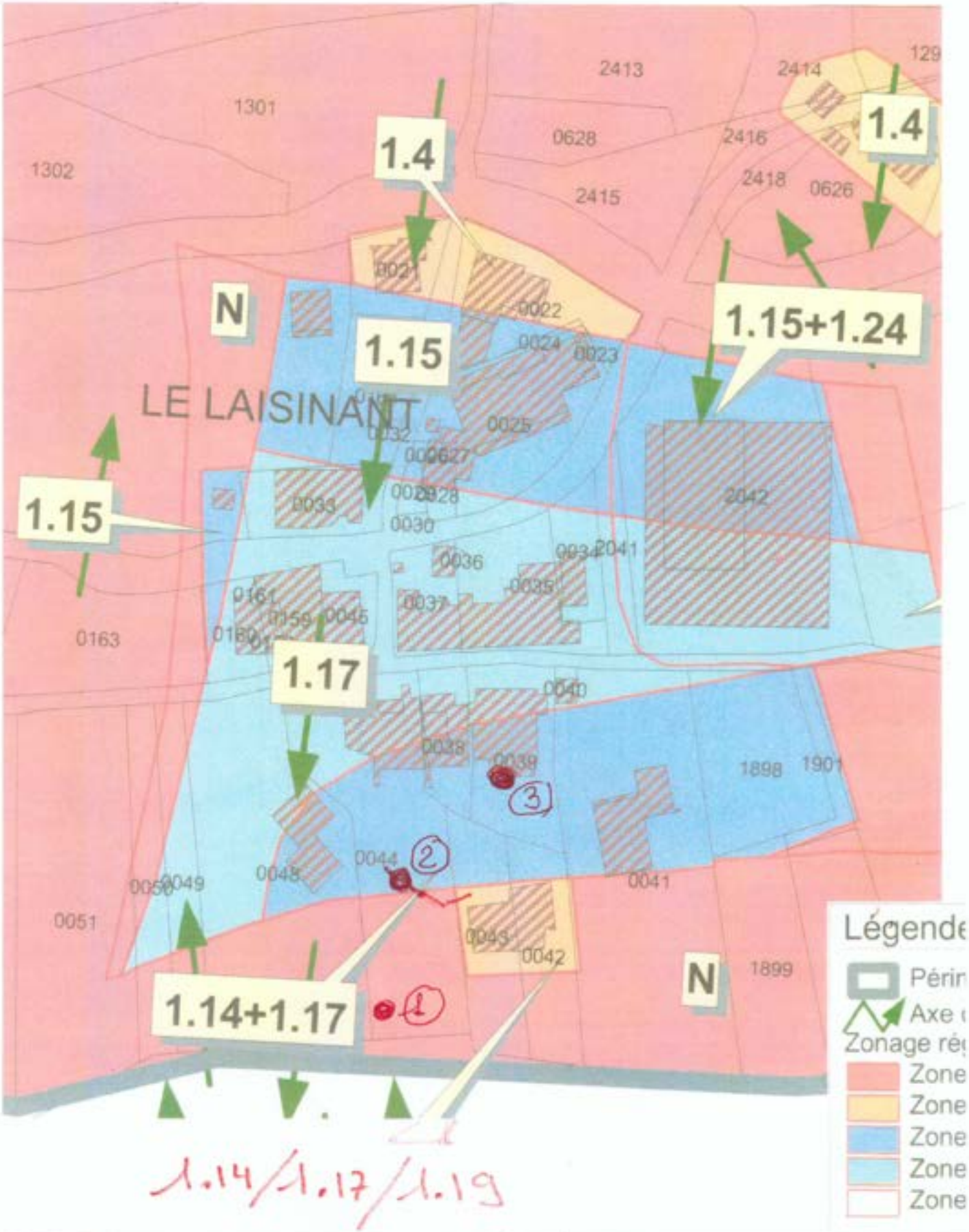
Dans l'attente de votre réponse.

Cordialement.

Jean-Paul RIVOLLIER

**6 documents associés**
contribution_1_Email_1.pdf
contribution_1_Email_2.pdf
contribution_1_Email_3.pdf
contribution_1_Email_4.pdf
contribution_1_Email_5.pdf
contribution_1_Email_6.pdf

Val Isère Cabanes de Bellevarde


1.4
1.4
1.15
1.15+1.24
1.15
1.17
1.14+1.17
N
N
LE LAISINANT
2413
2414
129
1301
1302
0628
2416
2418
0626
2415
0021
0022
0024
0023
0025
0032
0027
0028
0033
0030
2042
0036
0034
2041
0035
0161
0159
0045
0037
0163
0180
0040
0038
0039
1898
1901
3
0044
2
0048
0049
0050
0041
0051
0043
0042
1899
1
1.14/1.17/1.19
Légende
Périm
Axe
Zonage rés
Zone
Zone
Zone
Zone
Zone
atelier de la place
Maitre d'ouvrage:
SARL LES MARMOTTES
Construction d'un hotel
LE LAISINANT / VAL D'ISERE
Implantation rochers éboulés

# Sarl LES MARMOTTES

# HAMEAU LE LAISINANT - VAL D'ISERE (73)

# PROBLEMATIQUE CHUTES DE BLOCS

# Diagnostic géotechnique

N° Affaire : 24/068 N° Dossier : 01

| N° Indice | Dates | Etabli par | Vérifié par | Nb pages |
|---|---|---|---|---|
| A | 20/08/22 | C.GACHET | A.GUELA | 35 |


Anne GUELA

Ingénieur géotechnicien

Diagnostics d'ouvrage d'art

+33 (0)6 31 44 61 44

anne.guela@pyrite-ingenierie.com

Christine GACHET

Ingénieur géotechnicien et env. industriel

Expert judiciaire près la cour d'appel de Grenoble

+33 (0)6 31 44 57 23

christine.gachet@pyrite-ingenierie.com

Alpespace - 427, Voie Thomas Edison - 73800 Sainte Hélène du Lac

www.pyrite-ingenierie.com

TABLE DES MATIERES

1 INTRODUCTION 3

2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX 3

2.1 LOCALISATION DU HAMEAU ET PARCELLES CONCERNEES 3

2.2 GEOLOGIE ET MORPHOLOGIE DU SITE 5

2.3 DONNEES DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS 7

3 CONSTATS SUR SITE 8

4 ETUDE ANTERIEURE DE LA PROBLEMATIQUE 17

5 NOUVELLES ETUDES TRAJECTOGRAPHIQUES 17

5.1 HYPOTHESES ET METHODE DE CALCUL 3D 18

5.2 RESULTATS DES MODELISATIONS 3D 21

5.3 COMPARAISON AVEC LA METHODE DES LIGNES D'ENERGIE 27

6 CONCLUSION 29

ANNEXE 1

CONDITIONS GENERALES DE VENTE ET NORME NF P 94-500 – MISSIONS TYPE D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE

# 1 INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la sarl LES MARMOTTES, PYRITE Ingénierie est intervenu sur une problématique chutes de blocs, sur le hameau du Laisinant de la commune de Val d'Isère (73).

Notre mission a pour objectif de réévaluer l'aléa chutes de blocs sur plusieurs chalets et parcelles au hameau du Laisinant appartenant à la famille RIVOLLIER, dans le cadre de la révision en cours du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels).

Cette étude s'appuie sur une visite de site réalisée le 27 novembre 2024, sur l'étude géotechnique de diagnostic réalisée par ALPES INGE (rapport 67/04 Ind A du 21/12/2004) et sur de nouvelles modélisations trajectographiques avec le logiciel ROC PRO3D sur un fond LIDAR précis.

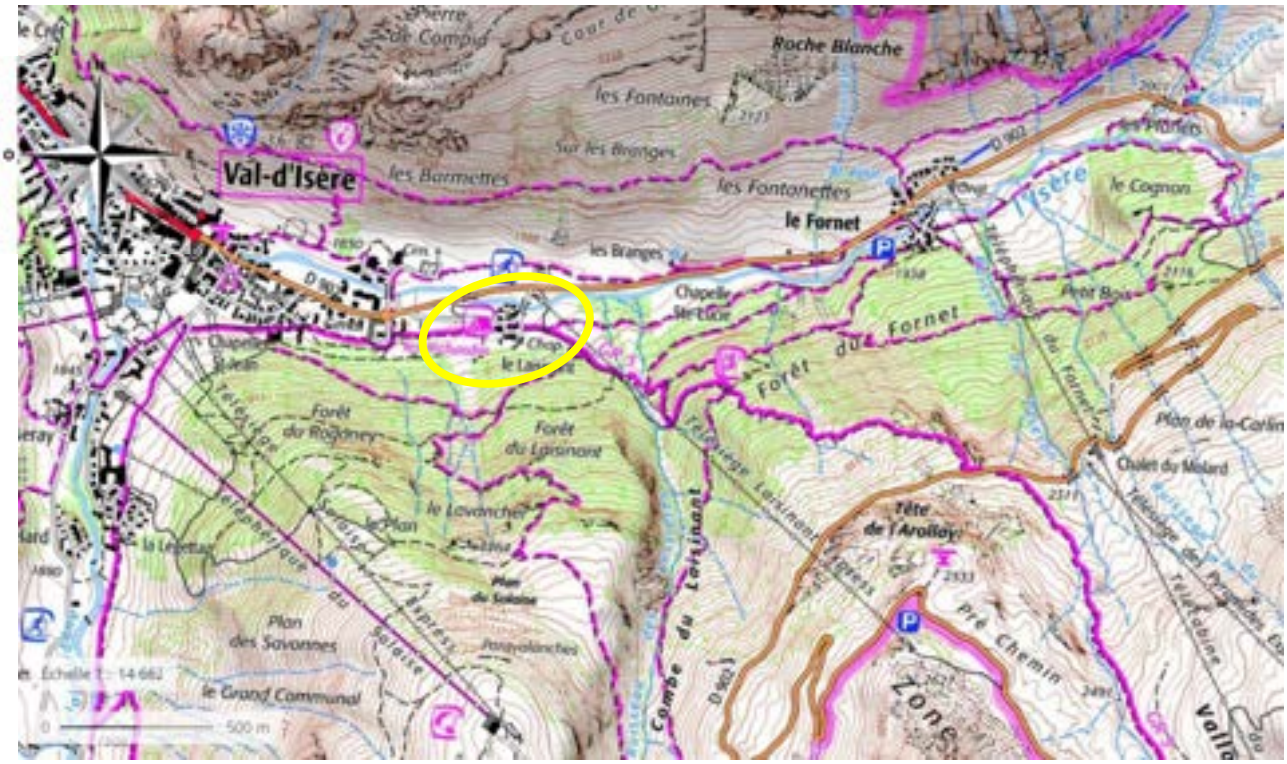
En référence à la norme NF P 94-500 – Classification des missions types d'ingénierie géotechnique – qui figure en annexe 1, notre mission est de type G5 DIAG sur cette problématique chutes de blocs.

Notre mission ne concerne pas la problématique avalanche.

# 2 RENSEIGNEMENTS GENERAUX

## 2.1 Localisation du hameau et parcelles concernées

Le hameau du Laisinant est situé sur la commune de Val d'Isère à 1875 m d'altitude, en rive gauche de l'Isère.




Plan de localisation extrait de www.geoportail.fr

photo aérienne extraite www.geoportail.fr

Les parcelles concernées 0038, 0039, 0042 et 0043 section AE appartiennent à la famille RIVOLLIER et la sarl LES MARMOTTES.

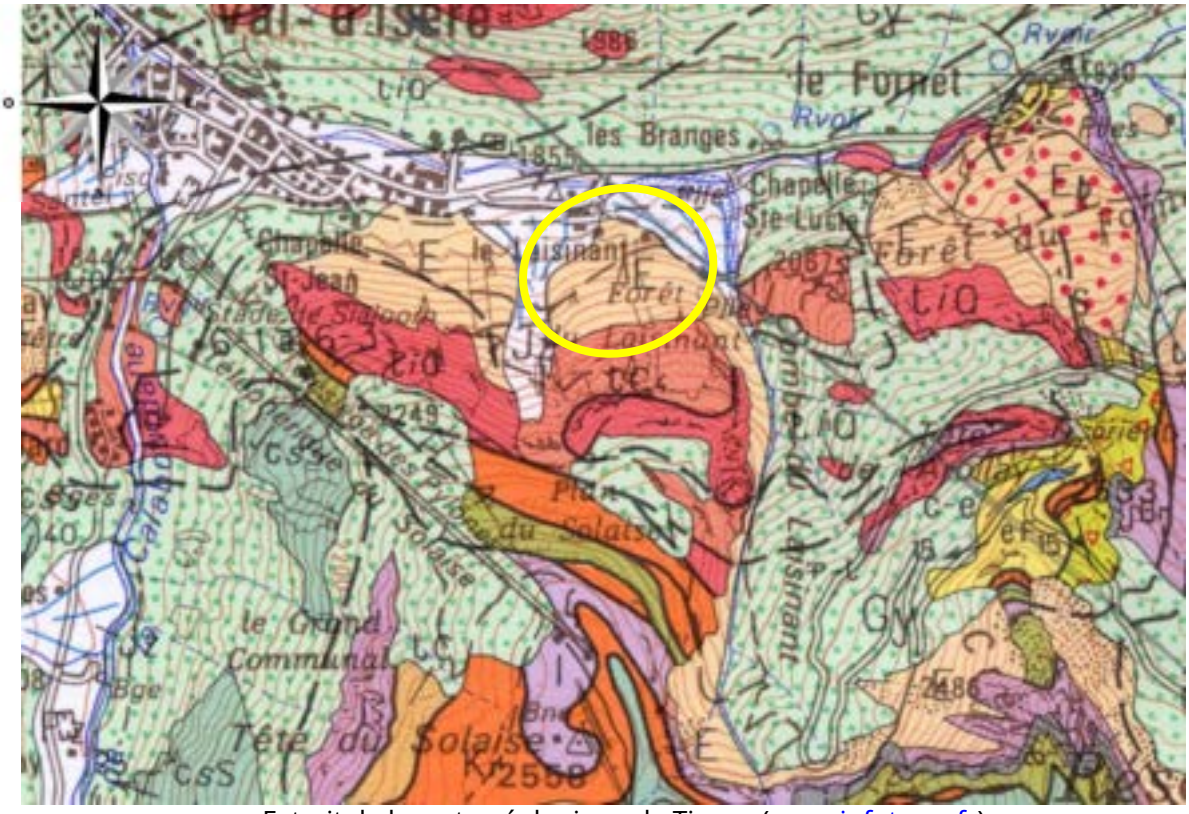
## 2.2 Géologie et morphologie du site

Le secteur d'étude est localisé dans l'unité briançonnaise interne de type « Val d'Isère », constituée de couvertures alpines très écaillées et plissées. Les formations rocheuses présentes sur le versant dominant le Laisinant sont successivement : des dolomies (tC4 en rouge clair), des quartzites (tiQ en rouge foncé), des cargneules (Kr en orange), des calcschistes (I en rose et CsC en kaki).

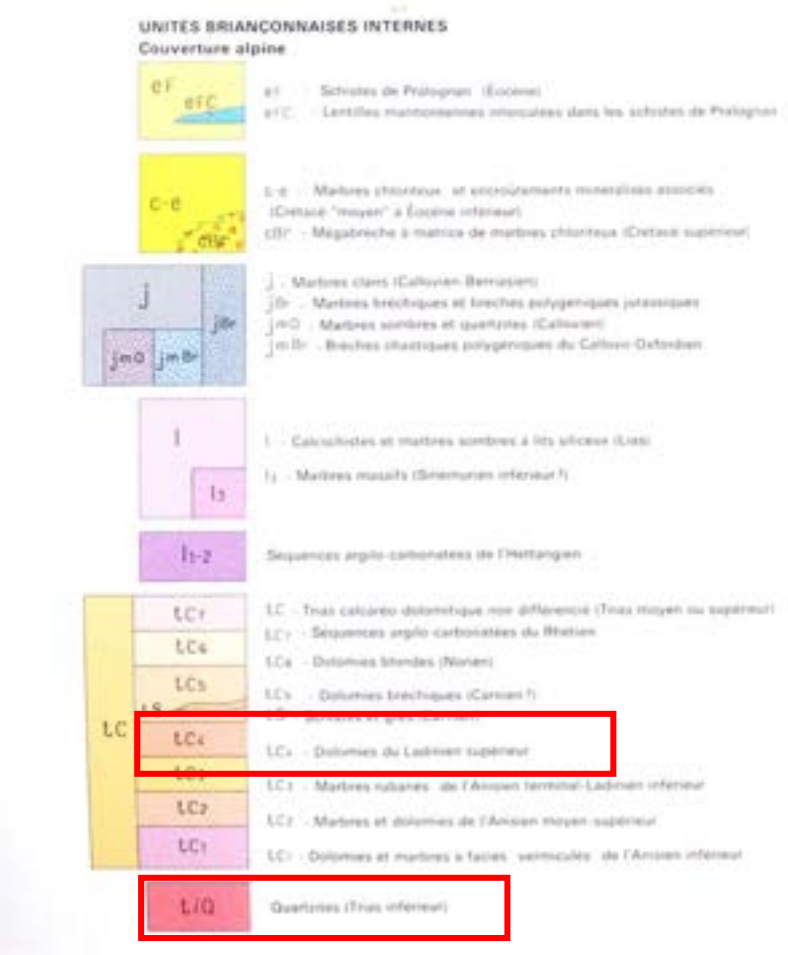
Ces sols peuvent être surmontés dans les zones de pentes adoucies par :

- des alluvions provenant de cône de déjection, en rives droite et gauche du secteur habité (Jz),
- des éboulis sous les zones de petits ressauts rocheux présents en amont, hauts de 10 à 20 m (E),
- des moraines glaciaires, sur le premier replat, au dessus des ressauts (Gy).

Au niveau des chalets du lieu dit « le Laisinant », le substratum rocheux, vraisemblablement constitué de quartzites ou de dolomies, est surmonté par des alluvions provenant soit de l'Isère, soit de l'ancien cône de déjection.




Extrait de la carte géologique de Tignes (www.infoterre.fr)



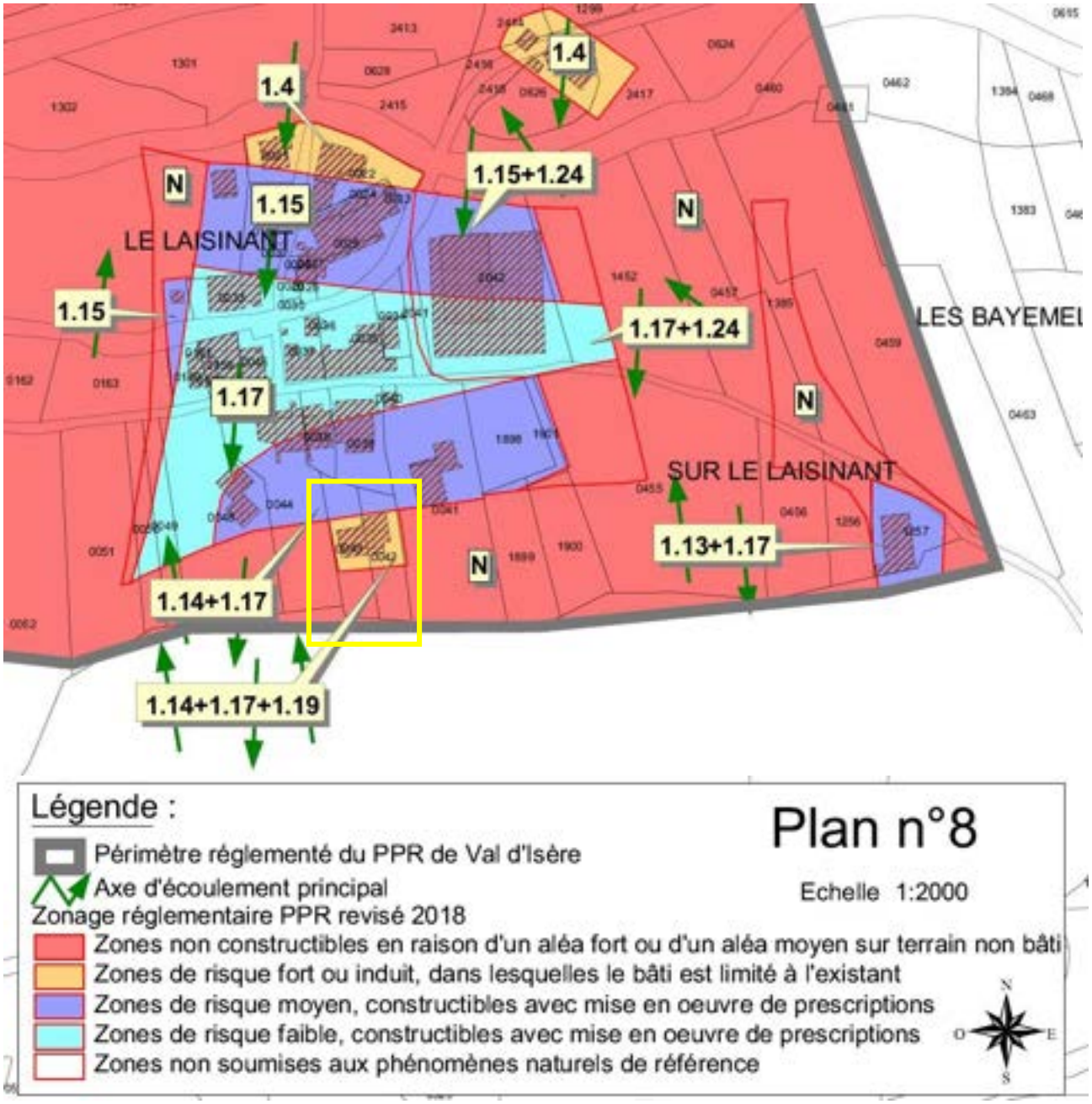

Formations gneissiques amphiboliques, en amont du refuge

Juste au-dessus des chaletss dans la zone d'atterrissement du cône de déjection, les pentes sont inclinées en moyenne à 23°, puis augmentent à 30° sur le versant boisé dans les zones d'éboulis.

Elles sont ensuite sub-verticales sur les trois ressauts rocheux successifs.

## 2.3 Données du Plan de Prévention des Risques Naturels

La commune de Val d'Isère dispose d'un plan de prévention des risques naturel validé d'avril 2018. Il est actuellement en cours de révision.
Les 2 parcelles les plus en amont, 0042 et 0043 sont classées en zone bleue foncé sur la partie aval, en zone jaune sur la partie centrale et en zone rouge sur la partie amont :




Extrait cartographie PPRN

Les parcelles 0042 et 0043 sont soumises à 3 phénomènes naturels :
Les aléas 1.14 et 1.17 traduisent un phénomène naturel référencé vis-à-vis des avalanches.
L'aléa 1.19 traduit un phénomène naturel référencé vis-à-vis des chutes de blocs.

Concernant la problématique chutes de blocs sur les parcelles 0042 et 0043, le règlement technique 1.19 stipule : projets nouveaux interdits

Fiche 1.19 : chute de blocs

Constructibilité de la zone : Projets nouveaux interdits
(exceptions : voir articles 2.5 à 2.6 et article 5.2)

Pour des volumes unitaires de quelques centaines de litres ou plus, développant de fortes énergies :
- pression dynamique d'impact minimale (P1) à prendre en compte = 40 kPa
- hauteur minimale d'application (h) = 3 mètres

Les mesures suivantes s'ajoutent aux mesures générales du titre II

Réglementation des projets autorisés : extension ou reconstruction de bâtiment spécifiée à l'article 2.5 et projets d'aménagement sans changement de destination (à l'exception de celles entraînant une diminution de la vulnérabilité)

Façades de classe 0 (faisant face à l'écoulement) :
sur une hauteur de h mètres :
-Résistant de façon homogène à la surpression P1 (notamment structures en dur, vitrages fixes, clôtures, balcons, ...)
-Ouvrants interdits
Façades de classe 0 (dans l'axe de l'écoulement) :
- sans contraintes
Façades de classe 0 (fuyantes le dos à l'écoulement) :
- sans contraintes
Toitures :
sur une hauteur de h mètres :
- composante dynamique principale P1 en surpression
- composante dynamique latérale ½ P1 en surpression
Issues de secours : ouvertures techniques :
Les issues de secours devront être conçues de sorte à rester utilisables, même après que le bâtiment ait été touché par un accident naturel, accident ayant pour origine les phénomènes naturels visés par le présent document.
Aucun orifice d'aération (en particulier ceux des locaux techniques) et aucun ouvrant de désenfumage ne devront être ouverts dans les parties de façades concernées par les prescriptions, sauf à mettre en œuvre des dispositifs spéciaux permettant de garder la fonctionnalité de ces orifices techniques, même après survenance d'un accident d'origine naturelle.

Réglementation des projets de campings

Toute création de camping, ou extension de terrain de camping existant est interdite

Fiche 1.19 : chute de blocs

Constructibilité de la zone : Projets nouveaux interdits
(exceptions : voir articles 2.5 à 2.6 et article 5.2)

Pour des volumes unitaires de quelques centaines de litres ou plus, développant de fortes énergies :
- pression dynamique d'impact minimale (P1) à prendre en compte = 40 kPa
- hauteur minimale d'application (h) = 3 mètres

Mesures sur les biens et activités existants

Non spécifié

- Détermination des classes de façades : voir § 1.1 et 1.3 (article C) en annexe du règlement.
- Possibilité de zones abritées : oui. Voir § 1.1 et 1.3 (figure A) en annexe du règlement.
- Mesures applicables aux bâtiments existants : pas de majoration des contraintes.

Nonobstant les prérogatives de la collectivité concernant l'instruction des autorisations qui relèvent de sa compétence, le maître d'ouvrage est pleinement responsable du respect des prescriptions indiquées. Il doit donc prendre toutes les dispositions pour atteindre les objectifs mentionnés dans la présente fiche.
Conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, le projet doit faire l'objet d'une attestation (architecte ou expert agréé) justifiant la réalisation d'une étude spécifique qui permette de garantir la bonne prise en compte des prescriptions dans le projet.

Extrait règlement 2018 modifié

# 3 CONSTATS SUR SITE

Une visite a été réalisée en novembre 2024 sur le site en compagnie de M Jean Paul RIVOLLIER, représentant la sarl les Marmottes.
Elle a permis de visualiser un certain nombre de points intéressants.

Le hameau du Laisinant est situé au pied du versant qui a été déboisé pour l'implantation des habitations.
Ensuite une forêt de mélèzes se développe sur une pente moyenne de 30°.
3 falaises sont visibles surmontant le hameau.

- Falaise n°1

Elle apparaît directement au dessus du hameau à une distance horizontale de 290 m et un dénivelé de 25 m, entre 2050 et 2075 m, légèrement surplombante. Les blocs se débitent en plaquettes pluri-décimétriques et blocs métriques à pluri-métriques.
C'est la falaise qui intéresse le plus le hameau.

Il existe 3 familles de discontinuités fractionnant le massif qui avaient été relevés par ALPES INGE en 2004 :

- - F1, litage orienté N 20° à 40° presque horizontal. Les feuillets sont d'épaisseur centimétrique sur l'ensemble du massif,
- - F2, fractures orientées au Sud Est, pendage 80° à 85° Est. Les bancs sont généralement épais de 10 à 20 cm. La fracturation est fine d'ouverture millimétrique, et d'extension métrique à plurimétrique,
- - F3, fractures orientées N 80° à 90°, pendage proche de la verticale. Cette fracturation est très discontinue. Elle constitue des facettes sur le massif rocheux.

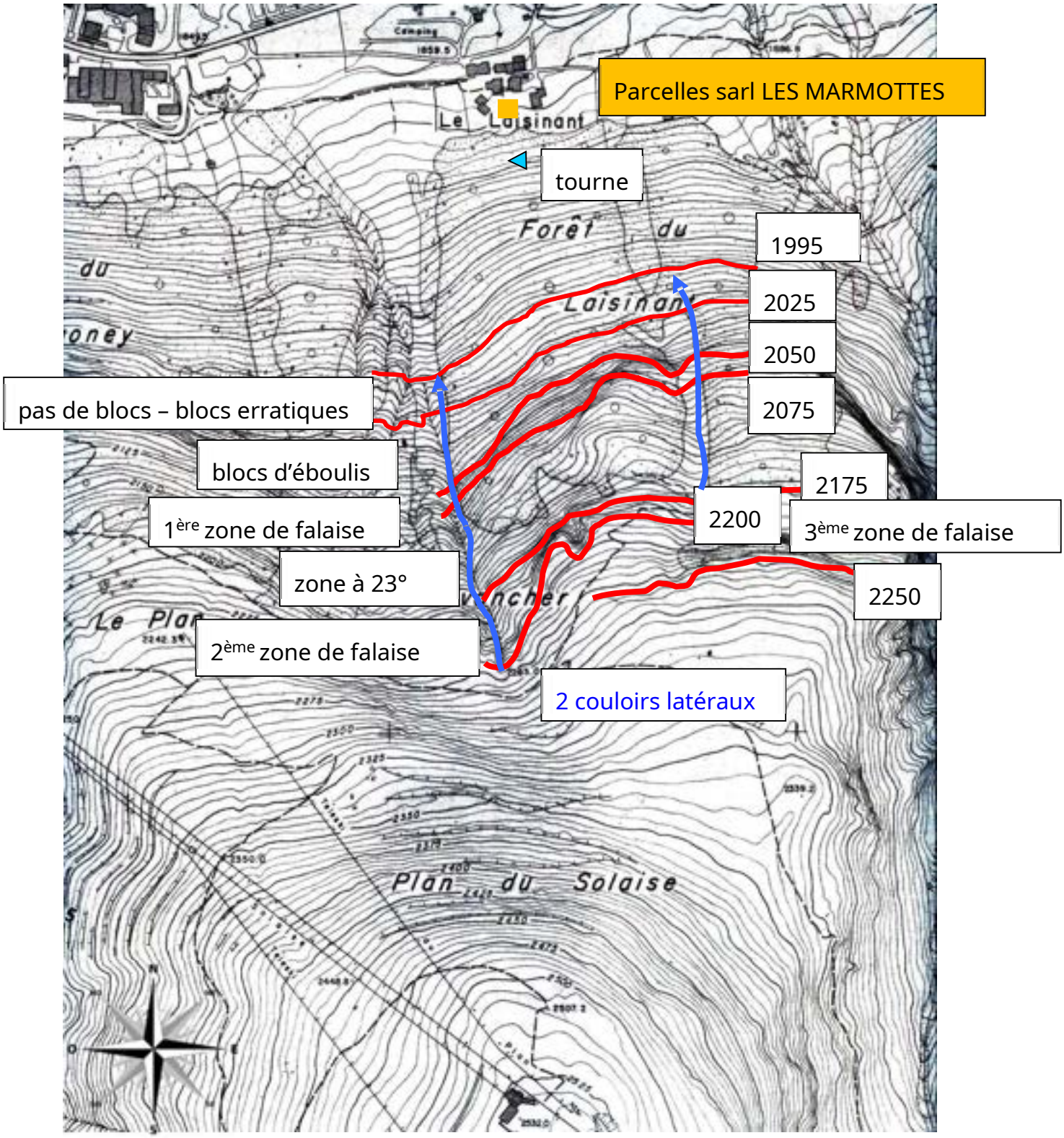
Ces trois familles de discontinuités façonnent le massif.

- Falaise n°2

Elle est légèrement décalée, vers l'ouest et apparaît à une distance de 450 m et un dénivelé de 30 m entre 2170 et 2200 m.

- Falaise n°3

Elle est décalée, vers l'est et apparaît à une distance de 550 m et un dénivelé de 50 m entre 2200 et 2250 m et ne participe pas directement à la problématique chutes de blocs.




Extrait plan GEODE de 1984 annoté

Vue sur le hameau du Laisinant depuis  le bord de l'Isère

Falaise visible depuis le hameau

Zoom sur la falaise n°1 et falaise n°2

2 blocs sont présents sur le hameau, sur la parcelle 0044 :

- le bloc 1 possède un volume d'environ 9 m³ et il a atteri sur le site dans les années 1960 d'après le propriétaire habitant du Laisinant M JACCOD,

- le bloc 2 possède un volume d'environ 7.5 m³ ; sa date d'aterrissement n'est pas connue.

Vue sur le bloc 2

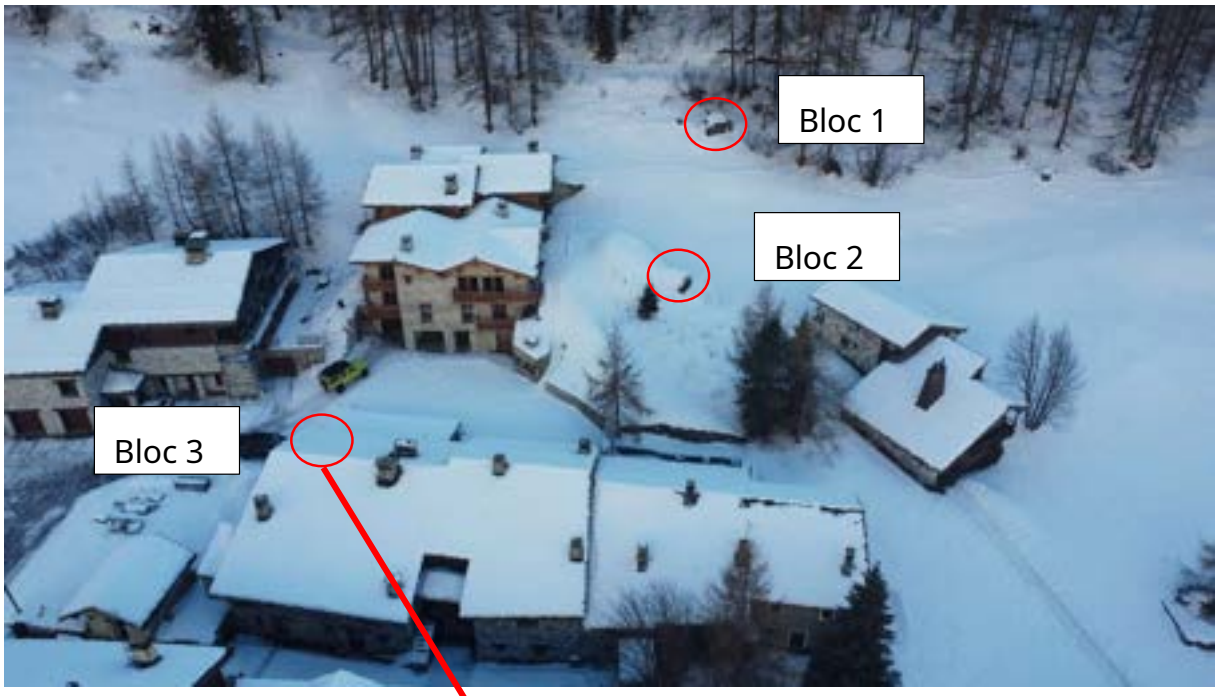
Vues sur le bloc 1

L'ancienne tourne en pierres sèches, présente à l'altitude 1896 avait apparemment été mise en œuvre pour la problématique avalanche ou pour la problématique chutes de blocs quand la forêt n'existait pas : des matériaux la comble à l'amont aujourd'hui ; elle n'a donc plus de fonction d'arrêt.

Ancienne tourne en pierres sèches sur 12 ml

Nous observons que la présence de la forêt à dominance de mélèzes est relativement aérée en l'absence d'aiguilles en période hivernale :

Forêt de mélèzes clairsemée sur le versant penté à 30°




D'après M RIVOLLIER il existait un autre bloc, de volume pluri-métrique, qui a été éliminé au moment de la construction des chalets sur les parcelles 0038-0039 : bloc 3 : cf.photo d'archive ci-dessous.

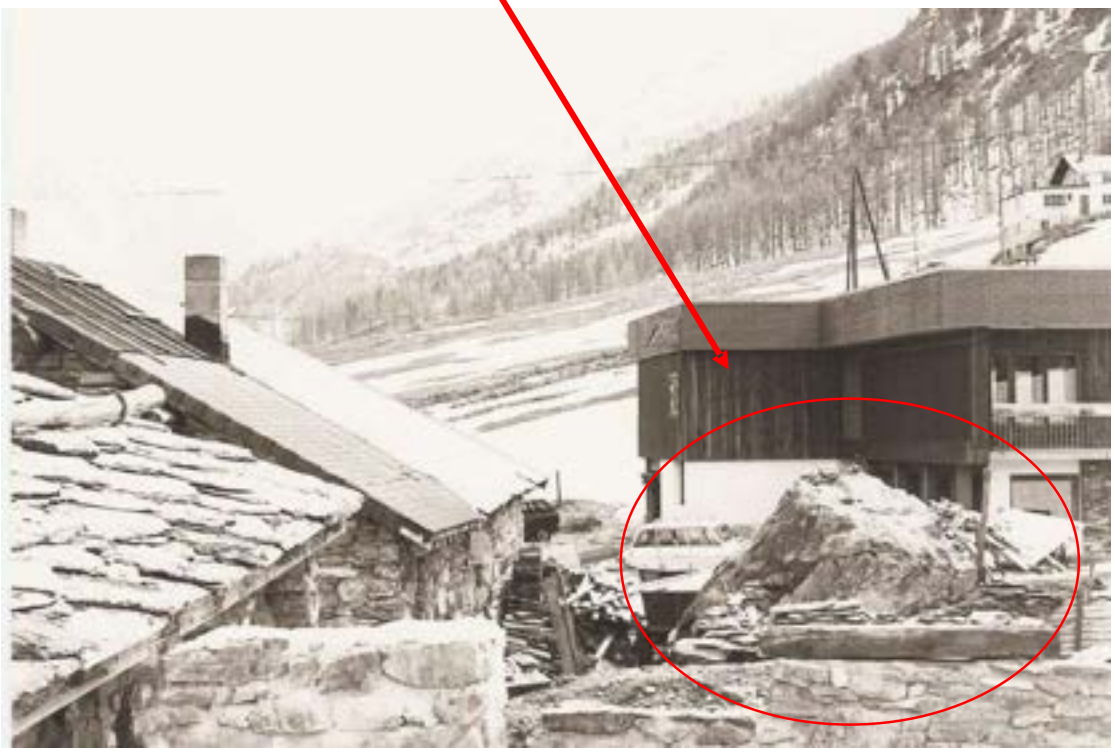


Photo ancienne du bloc 3

# 4 ETUDE ANTERIEURE DE LA PROBLEMATIQUE

En 2004 et pour la construction du chalet de M RIVOLLIER sur les parcelles 0042 et 0043 section AE, l'étude géotechnique trajectographique de chutes de blocs d'Alpes Ingé, basée sur des modélisations trajectographiques, mettait en évidence :

- dans le cas où l'on ne tient pas compte des zones boisées : c'est le 1er ressaut rocheux qui est le plus défavorable. a raison d'une probabilité de 1 pour 1000 les blocs sont susceptibles d'atteindre la zone de la future habitation. Dans ce cas, les calculs des énergies des blocs en rebond les plus défavorables montrent que la tourne en pierres sèches existante située vers la cote 1895 m, de 2 m de haut, disposait d'une hauteur adaptée si celle-ci était bien vide côté amont. Elle a probablement été mise en œuvre de manière empirique à l'époque ou le versant était dénudé à cause de l'exploitation forestière,

- dans le cas où l'on considère les zones boisées actuelles, les trajectoires sont globalement réduites ; celles qui descendent le plus bas suivent les couloirs non boisés et c'est la zone du 3ème ressaut rocheux qui paraît être la plus défavorable, sans toutefois montrer des blocs pouvant atteindre l'habitation (parcelle 42-43), sur un calcul de 1000 blocs générés.

Le fond de plan utilisé à l'époque était un plan topographique au 1/5000 du cabinet GEODE de 1984.

Le permis de construire du chalet avait été autorisé sur la base de cette étude, moyennant des protections individuelles (façade amont en béton armé) et collectives (entretien des ouvrages de défense et/ou boisement).

# 5 NOUVELLES ETUDES TRAJECTOGRAPHIQUES

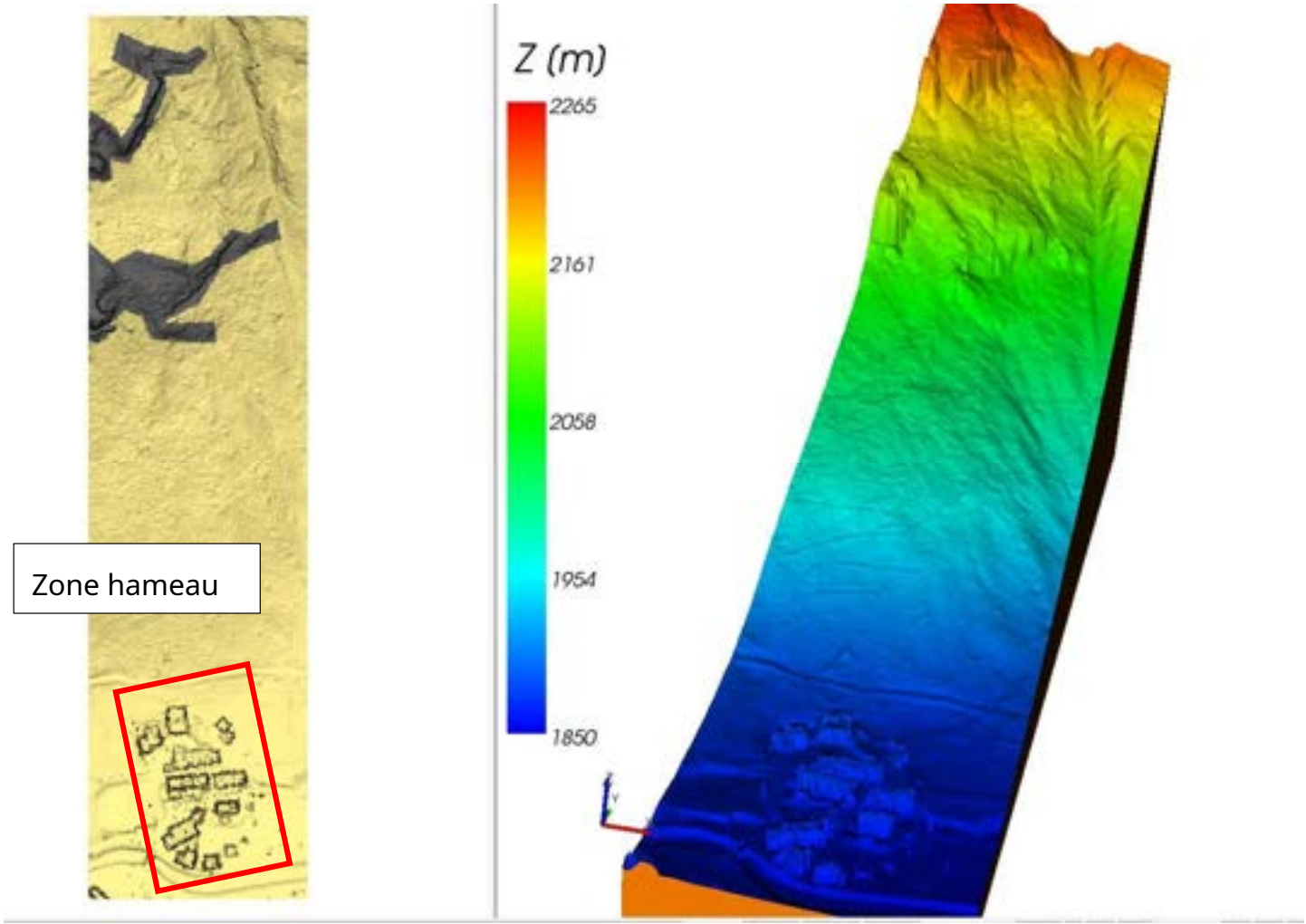
Afin d'analyser plus finement l'aléa chutes de blocs, nous avons procédé à une modélisation trajectographique en 3D sous le logiciel ROCPRO 3D sur la base du fond lidar de l'IGN.

Cette modélisation permet d'améliorer la précision du « modèle de terrain » par rapport au plan de 2004 qui a servi pour les études trajectographiques d'Alpes Ingé.
La tourne en pierres sèches est totalement comblée en matériaux meubles : elle est donc inefficace pour stocker des blocs.

Nous avons pris le soin de caler notre modèle avec les caractéristiques d'amortissement des sols étalonnées avec les observations de terrain.

## 5.1 Hypothèses et méthode de calcul 3D

Cette modélisation permet de préciser les trajectoires des blocs, les énergies, hauteurs de rebond, et les hauteurs de protection éventuellement utiles.




Extrait fond LIDAR utilisé en MNT

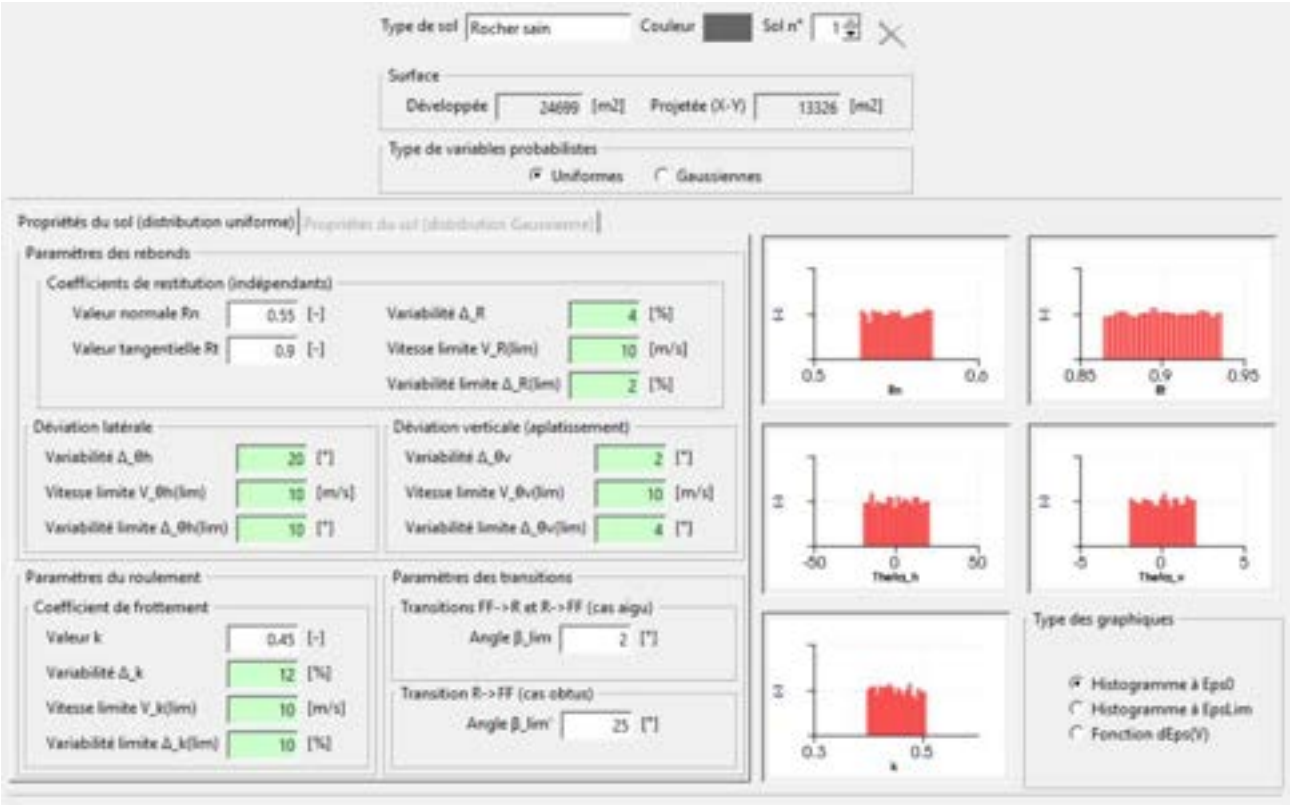
Cette modélisation du terrain est beaucoup plus précise au niveau du relief que l'étude de 2004.
Par ailleurs la végétation a été supprimée grâce aux options du SIG utilisé (Système d'Information Géographique GLOBAL MAPPER), pour avoir le vrai terrain naturel.

Les paramètres de sol permettent de prendre en considération :

- les rebonds qui se définissent par des coefficients variables de restitution des vitesses et d'angle de rebond horizontal et vertical ;
- le glissement qui se définit en coefficients de glissement et l'angle limite de rebond au-dessous duquel le bloc ne rebondit plus et se met à rouler.

Deux types de sols ont ensuite été créés, dont les caractéristiques trajectographiques sont calées sur des données issues de la bibliographie et de l'expérimentation du CEREMA (ancien CETE) :

- rocher sain (en gris) pour les falaises sommitales,



- éboulis meubles (en jaune) pour les zones d'éboulis sous les falaises,

Les différentes zones de départ ont été précisées, d'après les observations de terrain, comme source potentiellement génératrice de chutes de blocs, avec les hypothèses récapitulées ci-après :

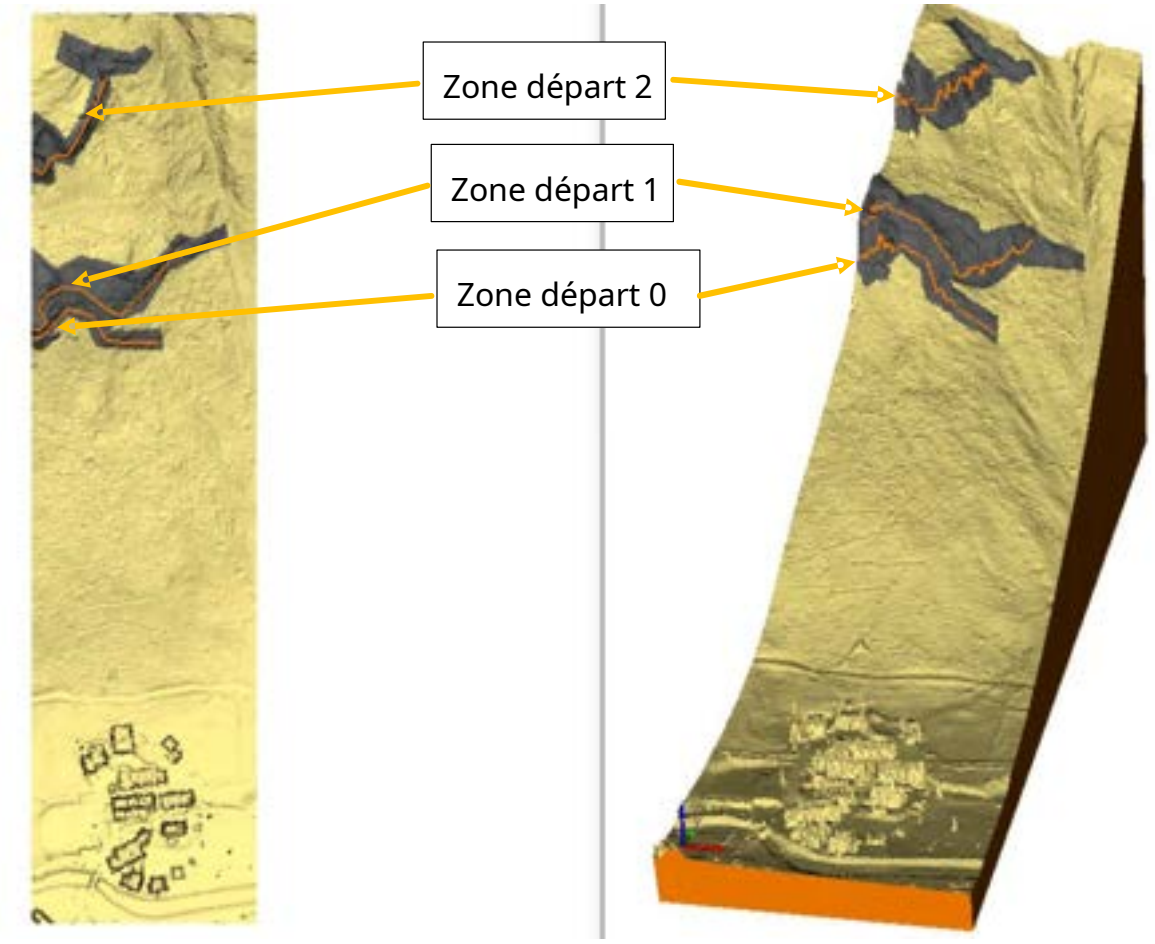
| Zone de départ | Simulations<br>Nombre de blocs générés | Altitude ligne de départ des blocs | Volume considéré | Hauteur initiale de chutes de blocs |
|---|---|---|---|---|
| 0 – falaise n°1 partie basse | 10 000 | 2040-2100 | 0.8 à 1.5 m³ | 2 |
| 1 – falaise n°1 partie haute | 10 000 | 2080-2100 | 0.8 à 1.5 m³ | 2 |
| 2 –falaise n°2 | 10 000 | 2180-2200 | 0.8 à 1.5 m³ | 2 |

Le choix des hypothèses est justifié par :

- les volumes de blocs de projet de type cylindriques compris entre 0.8 à 1.5 m³, issus des observations de terrain ;

  Une simulation a été menée en complément avec des blocs de 7 m³ pour tenir compte de bloc de taille maximale « historique » comme les 2 blocs observés au niveau du hameau ;

- le choix de 3 zones de départ : deux au niveau de la falaise n°1 et une au niveau de la falaise n°2, permet de prendre en compte une bonne représentativité de blocs issus des zones potentielles instables ; le LIDAR étant très précis au niveau de la topographie, il permet de considérer les moindres changements de pente. La 3ème falaise n'est pas considérée car elle est située au-delà du couloir latéral côté est.



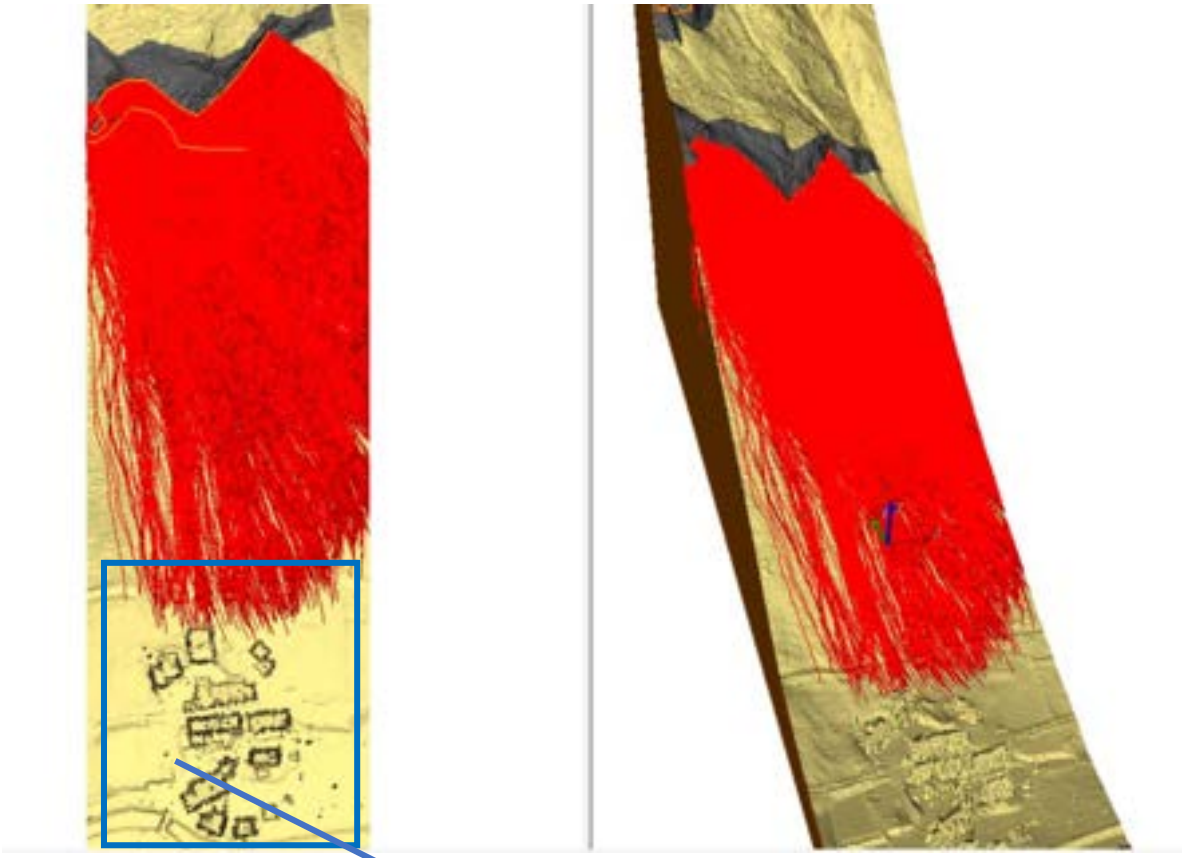

Modèle trajectographique 2D et 3D avec les 3 zones de départ étudiées

## 5.2 Résultats des modélisations 3D

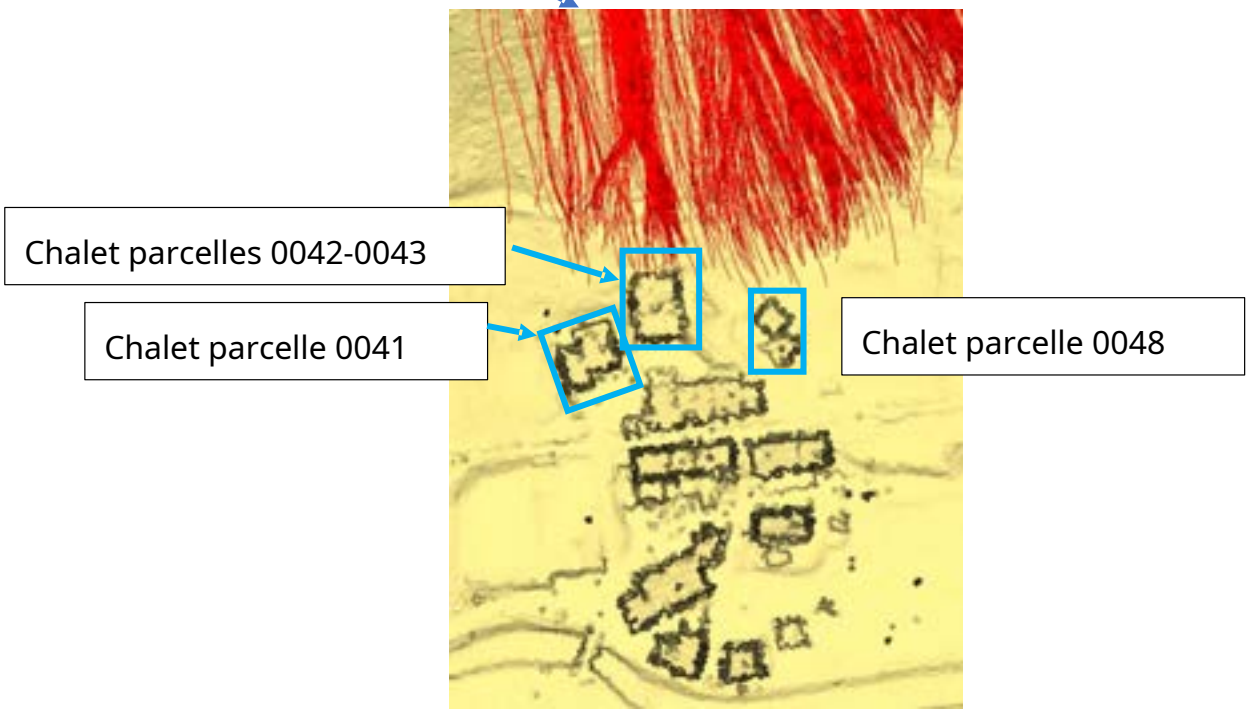
Les hypothèses considérées sur les sols ont été validées par un calcul à rebours, avec une zone d'arrêt de blocs correspondant la réalité : celle du hameau.
Une fois ce calage de paramètres réalisé, 10 000 trajectoires ont été modélisées pour chaque zone de départ.

### 5.2.1 Résultats 1 ère falaise

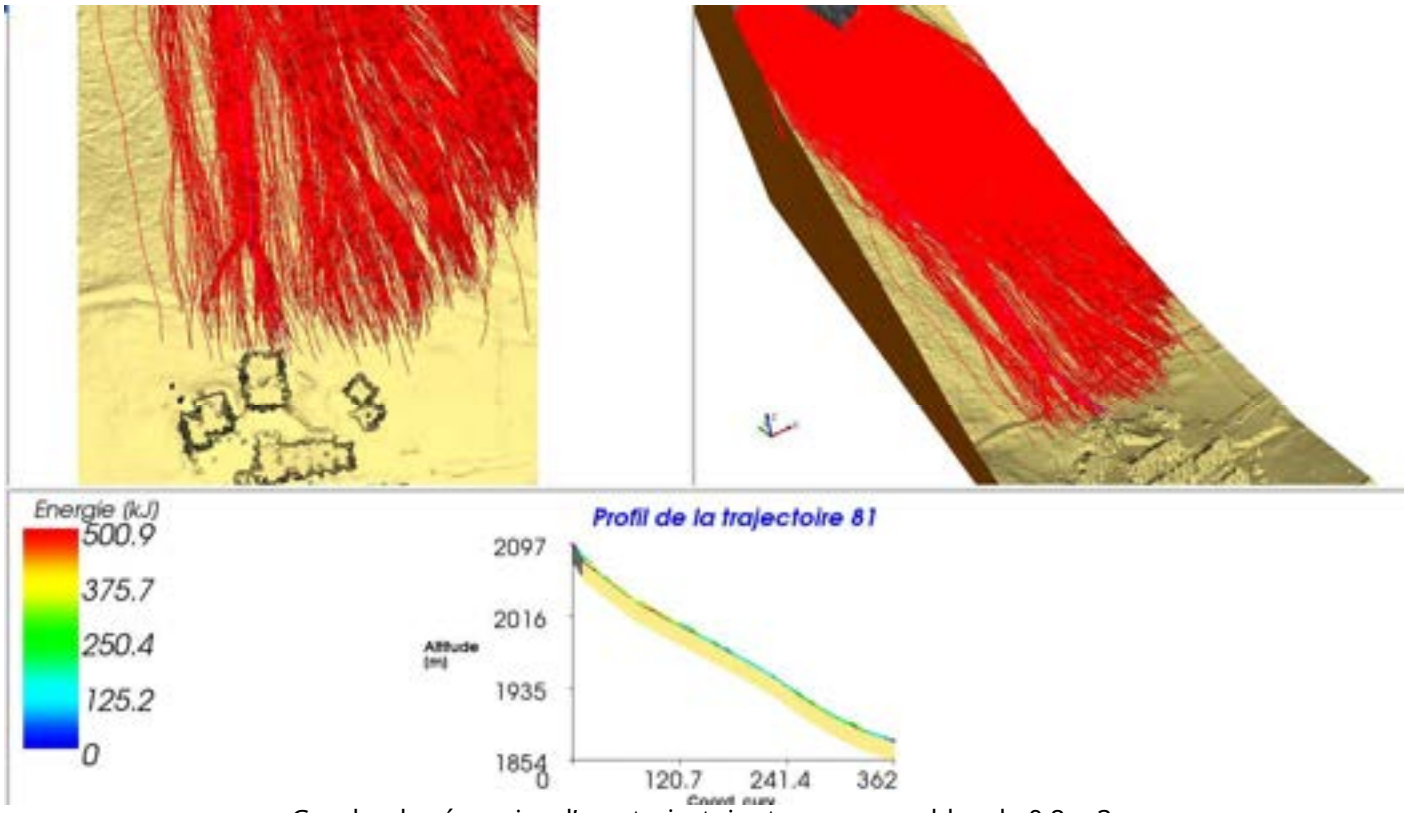
Les 2x10 000 modélisations montrent des trajectoires peuvent atteindre le chalet RIVOLLIER des parcelles 0042-0043, située le plus en amont du hameau sur le versant.



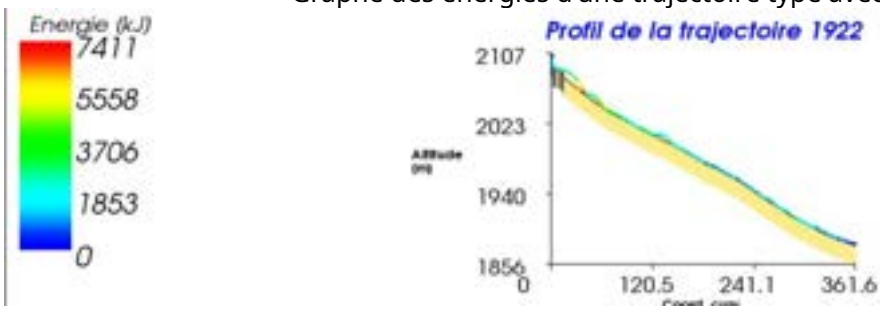
Résultats falaise n°1 : 2x10 000 trajectoires



L'analyse des énergies sur une trajectoire en particulier montre des blocs qui roulent et s'arrêtent sur le front des trajectoires ainsi dessiné.




Graphe des énergies d'une trajectoire type avec un bloc de 0.8 m3




Graphe des énergies d'une trajectoire type avec un bloc de 7 m3

Cette analyse n'est pas inadéquation avec les modélisations d'ALPES INGE de 2004, car ici ce sont 2x10 000 trajectoires modélisées sur un fond MNT LIDAR précis, alors qu'en 2004, le logiciel ne permettait pas de tels calculs (seulement 1000 trajectoires calculées avec un fond topo nettement moins précis).

- Le front des trajectoires de la falaise n°1 (0.8 à 7 m²) s'arrête globalement au sommet de la zone habitée. Il existe quelques trajectoires qui atteignent le chalet des parcelles 0042-0043 : 6 à 8 sur 2x10 000, ce qui représente un résultat statistique de $3.10^{E}-4$ à $4.10^{E}-4$, ce qui représente un niveau de probabilité compris entre $4.10^{E}-4<p<10^{E}-2$ identifié à FORT dans la grille de classement du RTM pour les PPRn.

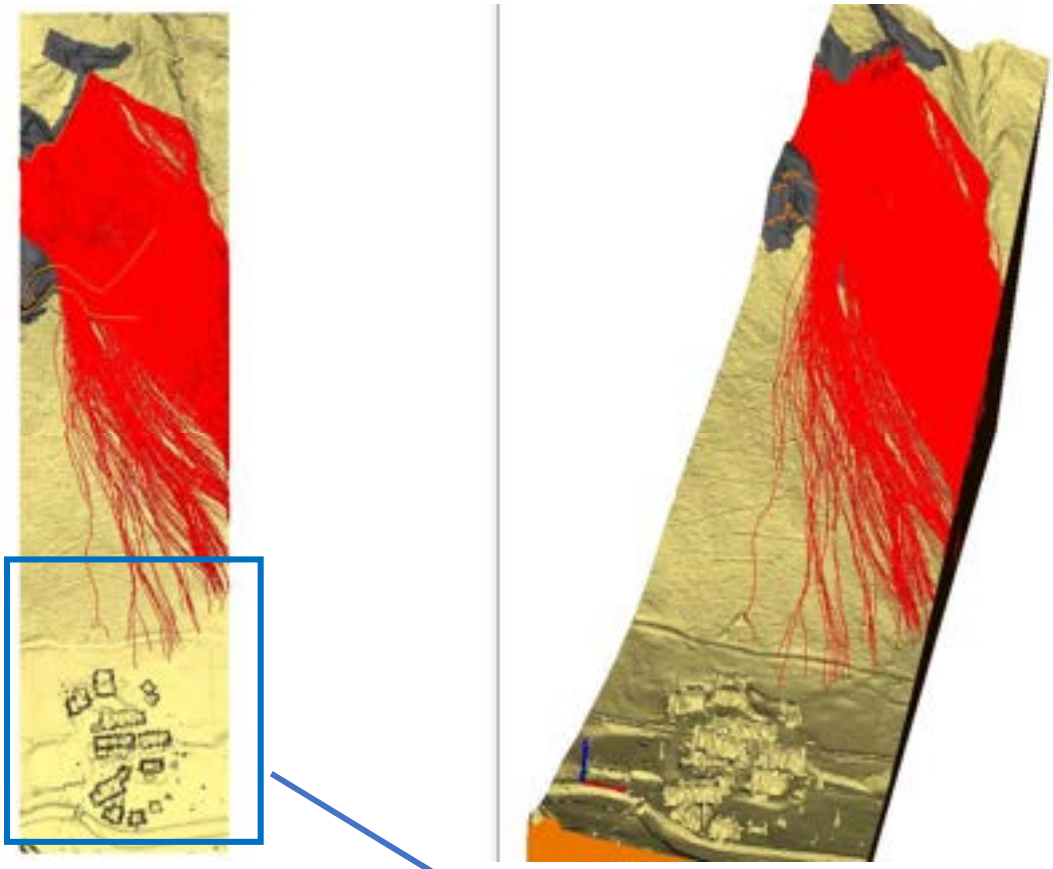
Dans le cadre de l'utilisation d'un logiciel de trajectographie, **la qualification de la probabilité d'atteinte peut être** définie selon le tableau ci-dessous (tableau déterminé à partir des résultats du projet Interreg II C - "Falaises" 2001).

| ***Niveau de probabilité d'atteinte d'un point*** | |
|---|---|
| Faible | $< 10^{-6}$ des blocs atteignent le point |
| Moyen | $10^{-6} \leq < 10^{-4}$ des blocs atteignent le point |
| Fort | $10^{-4} \leq < 10\text{-}2$ des blocs atteignent le point |
| Très fort | $10^{-2} \leq$ des blocs atteignent le point |

Tableau 5 : Qualification des niveaux de probabilité d'atteinte à partir des résultats obtenus avec un logiciel de trajectographie

Extrait grille de probabilité du RTM pour l'élaboration des PPRn

### 5.2.2 Résultats 2 ème falaise



Résultats des modélisations 10 000 trajectoires falaise 2

- Les 10 000 trajectoires modélisées de la falaise 2 sont moins défavorables : elles montrent une zone d'arrêt un peu plus haute sur le versant, légèrement en dessous de la piste forestière qui surplombe le hameau : cote 1885 m environ. Les trajectoires les plus basses atteignent la cote 1875 m sans impacter les chalets.

### 5.2.3 Prise en compte de la forêt

Le guide du ministère pour l'élaboration de PPRn fourni des éléments sur la prise en compte de la forêt comme élément naturel jouant un rôle d'obstacle mais cela dépend de la volumétrie des blocs considérés :

| Volume du bloc de l'aléa de référence | Taillis | Futaie claire | Futaie dense |
|---|---|---|---|
| ≤0,25 m³ | X | X | X |
| ≤ 1 m³ | Effet limité | X | X |
| ≤ 5 m³ | Effet très limité | Effet limité | X |
| > 5 m³ | | Aucun effet | |

TABLEAU 5 : EFFET DE LA FORET SUR LA PROBABILITE D'ATTEINTE

Extrait guide du ministère

Etant donné la présence de la forêt de mélèzes qui peut être assimilée à une « futaie claire » au vu des constats de terrain, le guide distingue bien l'action possible de la forêt en fonction de la volumétrie des blocs.

- Dans notre cas, il peut être considéré qu'elle n'est donc réellement efficace que pour des blocs de moins de 1 m³

Comme en témoigne M JACCOD, propriétaire au Laisinant, le bloc 1 (volume 9 m³ environ) a atterri dans les années 1960 et avait fait d'important dégâts sur la forêt à l'époque.

Dans ce guide il est également stipulé que la longueur planimétrique de la bande boisée susceptible d'être parcourue par les blocs doit être à minima de 200 m.

Cette donnée est bien vérifiée pour la zone centre entre l'altitude de la base de la falaise n°1 à 2050 m et la base de la forêt : 294 m mesuré.

Extrait www.geoportail.fr

## 5.3 Comparaison avec la méthode des lignes d'énergie

Une rapide analyse quantitative selon la méthode des lignes d'énergies utilisée par l'IRSTEA (anciennement CEMAGREF) permet de définir les niveaux d'atteinte selon des critères géométriques.

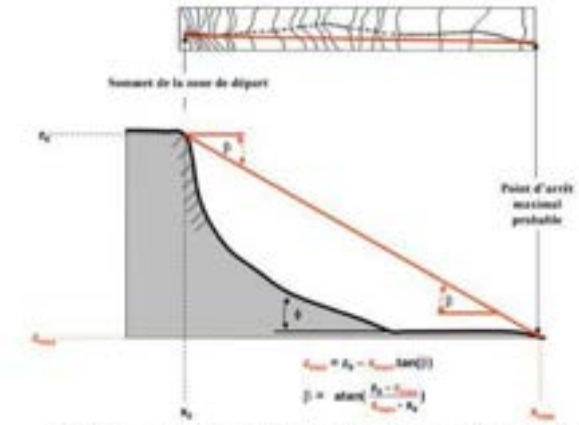


Figure 14 : Représentation schématique du principe de la ligne d'énergie et de la formule pour déterminer l'angle β

| Niveau de probabilité d'atteinte d'un point | Angle de la ligne d'énergie sans prise en compte de la forêt | Angle de la ligne d'énergie avec prise en compte de la forêt | Différence d'angle : avec forêt – sans forêt |
|---|---|---|---|
| Fort | 33,88° | 37,86° | 3,99° |
| Moyen | 30,22° | 34,13° | 3,91° |
| Faible | 27,67° | 31,32° | 3,65° |

**Valeur des angles géométriques pour le calcul de la ligne d'énergie obtenus par la rétro analyse de phénomènes passés et du zonage de 2 PPRn.**

Extrait www.forespir.com sur la méthode des lignes d'énergie de l'IRSTEA

Nous avons considéré les zones de départ chutes de blocs des 2 falaises n°1 et n°2 :

Nous récapitulons les données dans le tableau ci-après, puis calculons les angles d'atteinte :

| Zone de départ | Altitude zone de départ | Dénivelé (m) | Distance ligne départ / limite hameau (m) | Angle d'atteinte | Niveau d'atteinte sans prise en compte forêt | Niveau d'atteinte avec prise en compte forêt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Falaise n°1 | 2050 | 170 | 294 | 30° | MOYEN | FAIBLE |
| Falaise n°1 | 2100 | 220 | 370 | 30.7° | MOYEN | FAIBLE |
| Falaise n°2 | 2170 | 290 | 470 | 31.6° | MOYEN/FORT | FAIBLE |

Cette analyse quantitative sommaire montre des résultats qui varie suivant la prise en compte ou non de la forêt, sachant qu'ici celle-ci est constituée de mélèzes clairsemés et qu'elle pourrait être amenée à disparaître en cas d'avalanches (risque par ailleurs identifié sur le PPRn) ou d'incendies.

# 6 CONCLUSION

PYRITE Ingénierie est intervenu pour le compte de la sarl LES MARMOTTES, pour requalifier l'aléa chutes de blocs, sur le hameau du Laisinant sur la commune de Val d'Isère.

Ce diagnostic est consécutif à la prise de conscience de plusieurs habitants du Laisinant sur cette problématique.
Il fait suite à l'étude d'ALPES INGE réalisée en 2004 pour la construction du chalet RIVOLLIER sur les parcelles 0042 et 0043 section AE.

Afin de vérifier l'aléa chutes de blocs, nous avons procédé à une visite de terrain puis à des modélisations trajectographiques en 3D sous le logiciel ROCPRO3D avec un modèle de terrain issu du LIDAR de l'IGN, en prenant le soin de caler notre modèle avec les caractéristiques d'amortissement des sols étalonnées avec les observations de terrain.

La visite de terrain a montré la présence de 2 blocs pluri-métriques sur le hameau du Laisinant (parcelle 0044) ; un autre bloc présent autrefois a été miné pour les besoins de la construction des chalets sur les parcelles 0038 et 0039.

Les résultats en 3D avec des simulations de trajectoires sur les 2 zones de départ possibles issues des falaises, montrent que :

- en modélisant 10 000 trajectoires par zone de départ, la courbe enveloppe des trajectoires les plus défavorables atteignent la limite de la zone habitée ;

- d'un point de vue quantitatif, il y a quelques trajectoires (6 à 8) sur 2x10 000 qui atteignent le chalet des parcelles 0042 et 0043 appartenant aux consorts RIVOLLIER, ce qui représente un niveau de probabilité compris entre $4\times10^{E}$ et $8\times10^{E}$-2, soit une probabilité identifiée à FORTE dans la grille de classement du RTM pour les PPRn ;

- cette analyse trajectographique n'est pas en inadéquation avec l'étude ALPES INGE de 2004, qui ne disposait pas d'un levé de terrain aussi précis et qui ne permettait pas des calculs avec autant de trajectoires ;

- la forêt de mélèzes sur le versant au dessus du hameau est nettement clairsemée et ne constitue pas de réelle protection pour des blocs de volumétrie supérieure à 1 $m^3$. Cette forêt peut par ailleurs être amenée à disparaître partiellement en cas d'avalanche (risque également référencé sur le hameau) ou en cas d'incendie ;

C'est sur l'ensemble de cette analyse que les consorts RIVOLLIER souhaite demander, dans le cadre de la révision en cours du PPRn, à classer les parcelles 0038, 0039, 0042 et 0043 en zone jaune : zone de risque fort ou induit dans laquelle le bâti est limité à l'existant.

# ANNEXE 1

# CONDITIONS GENERALES DE VENTE ET NORME NF P 94-500 – MISSIONS TYPE D'INGENIERIE GEOTECHNIQUE

# CONDITIONS GENERALES DE VENTE

## OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Les obligations contractuelles des parties sont régies par les présentes conditions générales applicables à toutes les prestations effectuées par PYRITE INGÉNIERIE.
La signature par le Client du présent contrat implique son adhésion à l'ensemble des clauses sans réserve, comme indiqué dans le cadre « signature ».

**Obligations du BET**
PYRITE INGÉNIERIE est tenu à une obligation de moyens et réalisera les missions décrites dans le présent contrat, en respectant les documents contractuels et les règles de l'art.

**Obligations du client**

- le Client remettra à PYRITE INGÉNIERIE les documents sollicités **et nécessaires au bon accomplissement de sa mission.**
- l'étude sera réalisée sur la base de ces documents. Ainsi, le client s'engage à signaler à PYRITE INGÉNIERIE tout changement dans l'implantation, la conception, l'importance des constructions. De même il informera PYRITE INGÉNIERIE tout incident survenu en cours de chantier susceptible de relever d'une problématique géotechnique.
- le Client payera le prix des missions conformément aux modalités définies dans le présent contrat.

Le présent contrat pourra être résilié par l'une des parties, dans le cas où l'autre partie est défaillante dans l'exécution de ses obligations, à l'expiration d'un délai de deux semaines après l'envoi d'une mise en demeure par courrier recommandé, demandant la réparation de la défaillance, et restée sans effet.
En cas de résiliation par le Client, non justifiée par une défaillance du BET, le Client est engagé à indemniser PYRITE INGÉNIERIE de la totalité des prestations débutées suivant le détail des postes portés dans la décomposition financière.

## EXECUTION DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN

**Accès au site**
L'acceptation de notre proposition comprend l'autorisation d'accès au site ainsi que l'autorisation d'effectuer les investigations de terrain.
Sauf stipulation contraire portée dans la proposition technique et financière, le site est réputé accessible.

La remise en état des terrains à l'initial n'est pas incluse. Pour les puits à la pelle, il est prévu le remblaiement au mieux avec les matériaux extraits, dès la fin de cette prestation.

La responsabilité de PYRITE INGÉNIERIE ne saurait être engagée pour des retards consécutifs à des faits qui ne lui sont pas imputables (terrain impraticables par exemple).

**Réseaux et ouvrages enterrés**
Le Maître d'Ouvrage s'engage à fournir avec la commande, les plans complets de réseaux et de tout ouvrage souterrain sur la parcelle étudiée; cette recherche n'entre pas dans notre proposition, s'agissant de servitudes et non de données géologiques. Notre assurance pour dégâts accidentels à ces ouvrages et réseaux ne peut intervenir qu'à cette condition.

Le Maître d'Ouvrage conserve la charge de la réparation des désordres occasionnés en cours de sondages aux ouvrages (réseaux, canalisations....) enterrés non répertoriés ou mal implantés sur les plans fournis.

## DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels applicables sont :

- le présent contrat,
- la décomposition financière,
- la norme NF 94-500 dans son intégralité.

## LE RAPPORT

Le rapport géotechnique constitue le compte rendu de la mission d'ingénierie défini par la commande ou le contrat.
Le rapport géotechnique et ses annexes constituent un ensemble indissociable. Son utilisation même partielle par un autre maître d'ouvrage ou par un autre constructeur, ou pour un autre ouvrage que celui objet de la mission confiée, ne pourra engager la responsabilité de PYRITE INGÉNIERIE.

## LE PRIX

**Contenu du prix et validité**

Le prix est établi sur la base des informations transmises au moment de l'établissement du contrat.
**Ce prix est valable pour une durée de 3 mois** à compter de la date d'envoi du contrat.

**Paiement**

Le paiement se fera l'issue de chaque étape de la mission, avec un délai de paiement de 30 jours.

Les retards de paiement ouvrent droit au paiement d'intérêts moratoires au taux de l'intérêt légal augmenté de sept points.
Le donneur d'ordre se libérera des sommes dues par lui, en faisant crédit au compte ouvert au nom de PYRITE INGÉNIERIE.

## RESPONSABILITE ET ASSURANCE

**Responsabilité de PYRITE INGÉNIERIE**

PYRITE INGÉNIERIE assume les responsabilités qu'elle engage par l'exécution de sa mission telle que décrite au présent contrat.
A ce titre, PYRITE INGÉNIERIE est responsable de ses prestations, dont la défectuosité lui est imputable. Sa responsabilité ne saurait être engagée en dehors du cadre de la mission géotechnique objet de la présente proposition financière et technique.
Il est expressément convenu que pour les dommages autres que les dommages à la construction engageant la responsabilité décennale de PYRITE INGÉNIERIE, notre responsabilité sera limitée dans les conditions suivantes :

- la responsabilité de PYRITE INGÉNIERIE ne serait être engagée au delà des montants de garantie fixés à son contrat d'assurance. En outre, PYRITE INGÉNIERIE sera garanti par le Client, contre les conséquences de toute recherche en responsabilité de la part de tiers au présent contrat,
- dès lors qu'elles dépasseraient les montants de garanties visées ci-dessous.
- en l'absence de faute du BET, le Client assume le risque inhérent à son projet. Le Client relèvera en garantie PYRITE INGÉNIERIE contre les recours de tiers dans le cas de désordres sur réseaux si leur implantation ne correspondait pas aux indications renseignées par les concessionnaires.

Toute modification apportée ultérieurement à l'étude, objet du présent contrat, nécessite une nouvelle étude de faisabilité. Si la modification apparaît en phase projet, il conviendra de confier à un bet une mission comportant la faisabilité d'avant-projet et l'étude du nouveau projet. Dans ces cas de modification, l'étude, objet du présent contrat est réputée caduque. Toute utilisation de cette étude est faite sous l'entière responsabilité du Client.

**Assurances**

Responsabilité Civile Professionnelle et Décennale de PYRITE INGÉNIERIE

PYRITE INGÉNIERIE a souscrit un contrat d'assurance de responsabilité professionnelle auprès de QBE. Ce contrat couvre le BET sur :

- toutes les opérations de génie civil dont le coût global reste inférieur à 6 000 000 € HT
- toutes les opérations de bâtiment dont le coût global reste inférieure à 15 000 000 € HT

Montants de garantie:

- Dommages matériels engageant la responsabilité décennale de PYRITE INGÉNIERIE :
  - Ouvrage de bâtiment Coût de la construction
  - Ouvrage de génie civil Compris en dommages matériels
- Autres dommages Responsabilité civile professionnelle : 1 000 000 € / an dont
  - Dommages corporels : 1 000 000 € / an
  - Dommages matériels et immatériels consécutifs : 750 000 € / an
  - Dommages immatériels non consécutifs : 250 000 € / an

Extension des garanties du contrat RCPro/Déc et attestation nominative de chantier

Le Client informera PYRITE INGÉNIERIE du cas où le coût prévisionnel de l'ouvrage est supérieur aux seuils définis ci-dessus (honoraires de maîtrise d'œuvre et bureau de contrôle compris). Si tel est le cas, l'avis de la Compagnie d'assurance devra être demandé pour validation de l'extension de garantie, et détermination de la surprime correspondante.

Le Client s'engage à prendre en charge cette surprime.

En cas de demande d'attestation nominative de chantier dans le cadre d'une opération normalement couverte par le contrat, le Client s'engage à indemniser PYRITE INGÉNIERIE d'une somme forfaitaire de 500 €HT.

### 4.2.4 - Tableaux synthétiques

**Tableau 1 – Enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique**

| Enchaînement des missions G1 à G4 | Phases de la maîtrise d'œuvre | Mission d'ingénierie géotechnique (GN) et Phase de la mission | | Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques | Niveau de management des risques géotechniques attendu | Prestations d'investigations géotechniques à réaliser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1) | | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES) | | Spécificités géotechniques du site | Première identification des risques présentés par le site | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique |
| | Étude préliminaire, esquisse, APS | Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC) | | Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site | Première identification des risques pour les futurs ouvrages | Fonction des données existantes et de la complexité géotechnique |
| Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2) | APD/AVP | Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP) | | Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet | Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détection au plus tôt de leur survenance | Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs) |
| | PRO | Étude géotechnique de conception (G2)Phase Projet (PRO) | | Conception et justifications du projet | | Fonction du site et de la complexité du projet (choix constructifs) |
| | DCE/ACT | Étude géotechnique de conception (G2) Phase DCE / ACT | | Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux | | |
| Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4) | | À la charge de l'entreprise | À la charge du maître d'ouvrage | | | |
| | EXE/VISA | Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Étude (en interaction avec la phase Suivi) | Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision du suivi) | Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût | Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (réalité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience) | Fonction des méthodes de construction et des adaptations proposées si des risques identifiés surviennent |
| | DET/AOR | Étude et suivi géotechniques d'exécution (G3) Phase Suivi (en interaction avec la phase Étude) | Supervision géotechnique d'exécution (G4)Phase Supervision du suivi géotechnique d'exécution (en interaction avec la phase Supervision de l'étude) | Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage | | Fonction du contexte géotechnique observé et du comportement de l'ouvrage et des avoisinants en cours de travaux |
| À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant | Diagnostic | Diagnostic géotechnique (G5) | | Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant | Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés | Fonction de l'élément géotechnique étudié |

**Tableau 2 – Classification des missions d'ingénierie géotechnique**

L'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques adaptées issues d'investigations géotechniques appropriées.

**ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)**

Cette mission exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire. Elle comprend deux phases :

*Phase Étude de Site (ES)*

Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour une première identification des risques géotechniques d'un site.

- Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.
- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

*Phase Principes Généraux de Construction (PGC)*

Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire, d'esquisse ou d'APS pour réduire les conséquences des risques géotechniques majeurs identifiés. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport de synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIG, horizons porteurs potentiels, ainsi que certains principes généraux de construction envisageables (notamment fondations, terrassements, ouvrages enterrés, améliorations de sols).

**ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)**

Cette mission permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend trois phases :

*Phase Avant-projet (AVP)*

Elle est réalisée au stade de l'avant-projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisinants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

*Phase Projet (PRO)*

Elle est réalisée au stade du projet de la maîtrise d'œuvre et s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques adaptées suffisamment représentatives pour le site.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un dossier de synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisinants), des notes de calcul de dimensionnement, un avis sur les valeurs seuils et une approche des quantités.

*Phase DCE / ACT*

Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques.

- Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).
- Assister éventuellement le maître d'ouvrage pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

**Tableau 2 – Classification des missions d'ingénierie géotechnique**

**ÉTAPE 3 : ÉTUDES GÉOTECHNIQUES DE RÉALISATION (G3 et G 4, distinctes et simultanées) ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXECUTION (G3)**

Cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en œuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire, sur la base de la phase G2 DCE/ACT. Elle comprend deux phases interactives :

*Phase Étude*

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles).
- Élaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.

*Phase Suivi*

- Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase Étude.
- Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats).
- Établir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et fournir les documents nécessaires à l'établissement du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO)

**SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXECUTION (G4)**

Cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière. Elle comprend deux phases interactives :

*Phase Supervision de l'étude d'exécution*

- Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.

*Phase Supervision du suivi d'exécution*

- Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisinants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3).
- donner un avis sur la prestation géotechnique du DOE et sur les documents fournis pour le DIUO.

**DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5)**

Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

- Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.
- Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

# Contribution n°2 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 8 juillet 2025 à 10h05

Le village est devenu une ville, une des plus chère de France. Le développement économique a enrichi les propriétaires fonciers, tout irait bien sauf que les saisonniers ne peuvent plus se loger dignement, déjeuner simplement au restaurant devient hors de prix, etc. La station sportive et sans chichi disparait sous un luxe ostentatoire qui s'implante. Les pistes de ski l'hiver sont noir de skieurs et devient dangereuse, la montagne n'a plus rien de naturelle.
La responsabilité doit être aujourd'hui à la préservation de ce lieu unique pour qu'il perdure si l'on veut continuer à apprécier la nature et bénéficier du bien être de vivre ensemble.

---

# Contribution n°3 (Web)

Proposée par Jerry LAMBERT - LA PETITE MAISON ARCHITECTURE
(j.lambert@lapetitemaison.archi)
Déposée le jeudi 10 juillet 2025 à 19h38

Bonjour,

En tant qu'architecte travaillant régulièrement à Val d'Isère, voici quelques notes concernant le PLU et son écriture :

- p.62 des OAP : pas clair sur le caractère obligatoire des revêtements perméables.
- p.9 du PLU règlement écrit : Art3.1, on indique une hauteur de 3m pour les balcons mais non précisée pour les escaliers et toits.
- p.9 du PLU règlement écrit : Art3.2.1, l'explication sur les la partie limité e "horizontalement" à 5m linéaires n'est pas explicite.
- p.24 du PLU règlement écrit : Art5, emprise au sol, il serait bien de définir en fonction des jurisprudences, une hauteur maxi au-dessus de laquelle l'emprise au sol compte (souvent 30 à 60 cm/TN).
- p.41 du PLU règlement écrit : Art.4.2.3, dans l'espace préférentiel de densification (Uac, Ub, Uc), il est question des règles de constructions en limite. Si le principe est d'autoriser la densification dans ces zones, pourquoi venir la contraindre de cette manière. Il conviendrait de laisser la possibilité de monter plus haut en surélévation d'une construction déjà en limite (sans dépasser la hauteur max de la zone évidemment) et de laisser construire plus long contre le mur d'une construction déjà construit en limite (en respectant les prospects avec les autres limites du terrain).
- p.42 du PLU règlement écrit : Art.4.2.7 et 4.2.8, il est fait référence par erreur aux dispositions prévues en 4.2.5, c'est une erreur matérielle car le 4-2-5 concerne la seule zone Ud.
- p.42 du PLU règlement écrit : Art.4.2.6, sur le schéma illustratif, il est question des articles 4.4 et 4.2 qui n'ont rien à voir avec celui-ci.
- p.43-44 du PLU règlement écrit : Art.4.4.4 et p.59-60 du PLU règlement écrit : Art.4.4.3, pas de précision dans le cas de l'application de cette règle alternative relative aux changements de toiture, la règle classique du prospect ne s'applique pas. Il faudrait expliquer la règle.
- p.45 du PLU règlement écrit : Art.4.4.6, que se passe-t-il en cas de démolition totale ?
- p.49 du PLU règlement écrit : Art.7.1, les « autres hébergements touristiques » sont référencés dans les deux modes de calculs des besoins en stationnements. Le calcul diffère des hôtels, pourquoi ?
- p.48 du PLU règlement écrit : Art.6.2, que se passe-t-il pour l'existant quand le projet est une extension, surélévation, changement de destination ...
- p.49 du PLU règlement écrit : Art.7.2, quelle est la définition d'un "bâtiment principal" en rapport à une annexe, extension, surélévation ...
- p.51 du PLU règlement écrit : Art.9.3.2, possibilité de faire de l'infiltration ?

Cordialement,

Jerry LAMBERT architecte pour la SAS LA PETITE MAISON ARCHITECTURE

---

# Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 17 juillet 2025 à 09h50

Bonjour,

Je souhaite apporter une contribution concernant le plan N°6, plus précisément entre la zone A et la zone UC1, au niveau du village du Crêt (chemin de la Ruaz).

Après étude de ce plan, il me semblerait plus pertinent et responsable, dans une optique de prévention des risques naturels, de faire débuter la zone naturelle et la zone d'exclusion à partir du bord de la route.

En effet, un chalet a d'ores et déjà été construit dans cette zone, en pleine zone avalancheuse et à proximité immédiate de zones humides reconnues pour leur richesse en biodiversité. Ce type de construction entraîne une dégradation significative de ces milieux sensibles, à la fois par la pollution générée et par la fragmentation des habitats naturels.

Si une parcelle, même réduite, reste classée comme constructible dans ce secteur, elle sera très probablement exploitée, au détriment de la faune, de la flore, et de la sécurité des futurs habitants. Il est donc essentiel d'anticiper et d'encadrer rigoureusement l'urbanisation dans ces zones à fort enjeu écologique et à risque naturel avéré.

Je joins à ce courrier deux plans de zonage afin d'illustrer mes propos.

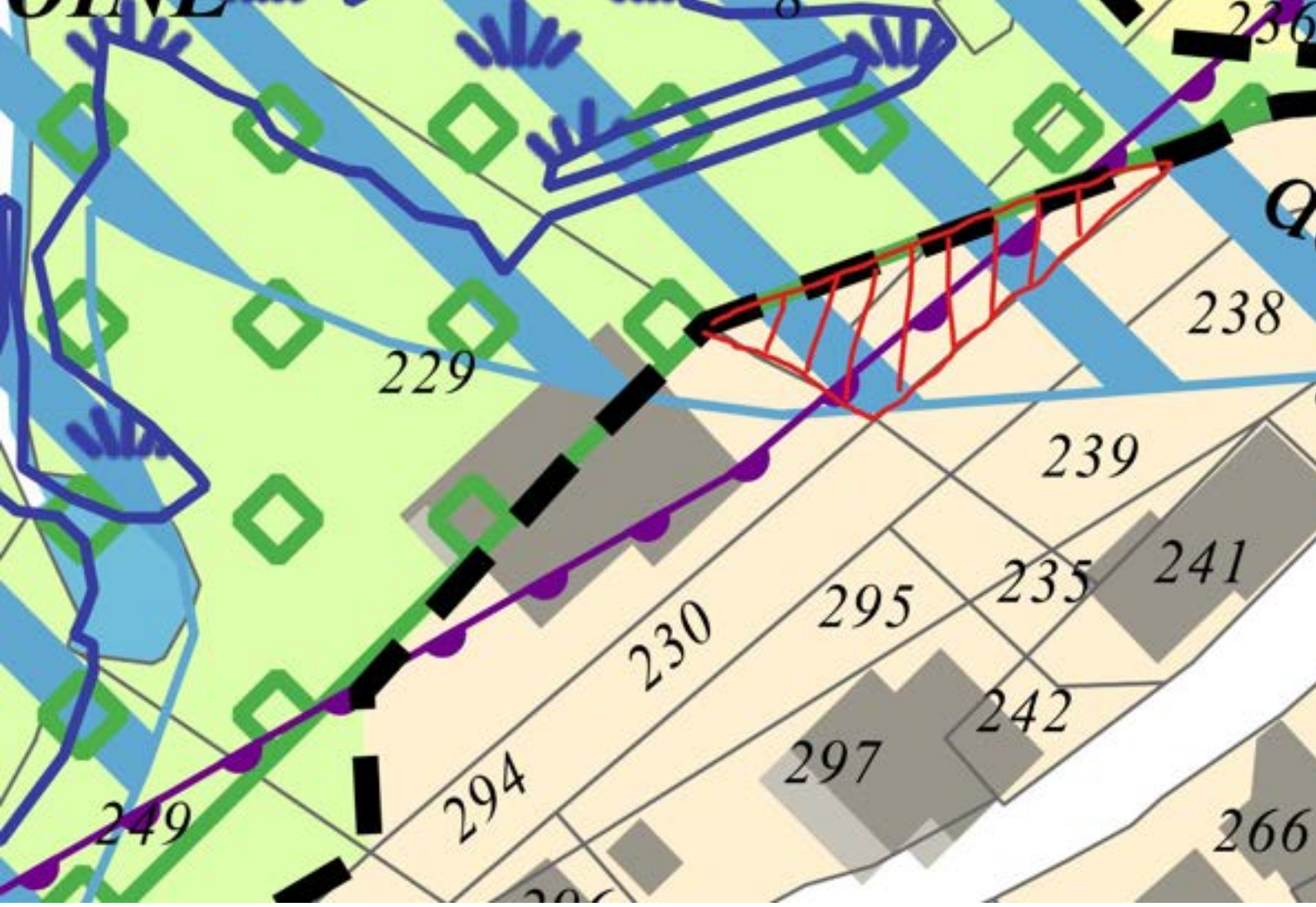
Je vous remercie pour l'attention portée à cette contribution, dans l'intérêt de la préservation de notre environnement et de la sécurité publique.

Bien cordialement,

**2 documents associés**
contribution_4_Web_1.png
contribution_4_Web_2.png

---

LES PRES SAINT-ANTOINE
A
1757
1756
1755
229
238
239
240
241
235
295
230
242
297
294
249
266
296
233
250
252
311
424
319
4
280
423
205
Nice
Ruaz
Chemin
de la


229
238
239
235
241
230
295
242
297
294
249
266

# Contribution n°5 (Web)

Proposée par MACHET SYLVIE
(COMPTA@LESAMOVAR.COM)
Déposée le mardi 22 juillet 2025 à 15h52
Adresse postale : 205 rue de la Daille 73150 VAL D ISERE

Concerne CHALET HOTEL DU COL DE L'ISERAN AU COL DE L'ISERAN :
parcelles 599+622+823+820.
Nous souhaiterions pour notre vétuste chalet hôtel, (date de construction 1925), afin d'accueillir le public dignement sur une ouverture éventuelle de 10 mois/an, pouvoir développer notre bâtiment dans un esprit écologique et responsable.
Nous sommes, tout comme notre commune, le département, la région Auvergne Rhône Alpes, et même la France (plus haut col routier d'Europe) convaincus de la nécessité de rendre attractif notre magnifique territoire dont notre établissement est le pilier central depuis 100 ans.
En conséquence, nous vous remercions de faire évoluer la réglementation NRHi et Na pour toutes les parcelles nous concernant, indiquées ci-dessus en objet.
Sans quoi, il sera impossible financièrement d'apporter quelconque amélioration à notre bâtiment actuel.
Je vous remercie par avance de l'attention que vous portez à cette requête et de votre aimable compréhension. Sylvie Machet

---

# Contribution n°6 (Web)

Proposée par JUSTINE
(syndic@valdisere-agence.com)
Déposée le mercredi 23 juillet 2025 à 17h44
Adresse postale : 971 Av. Olympique, 73150 Val-d'Isère 73150 Val-d'Isère

Bonjour Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe les observations que nous avons réalisé sur le secteur de la Daille et plus particulièrement sur le ténement foncier de l'Association Syndicale de la Daille.

Merci de prendre en compte ces dernières dans le cadre de l'établissement du nouveau plan local d'urbanisme.

Bien à vous.

Val d'Isère Agence.
Justine Chigot.

**1 document associé**
contribution_6_Web_1.pdf

---

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

Le 23/07/2025,

Monsieur Hovelaque,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val d'Isère, nous souhaitons vous faire part des points suivants concernant le secteur de la Daille sur le tènement foncier de l'Association Syndicale de la Daille :

**ARTICLE U2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS**

**1. Évolution de la chaufferie centrale**
Dans l'hypothèse d'une destruction ou d'une adaptation future :

- Peut-on envisager une reconstruction de la chaufferie ?
- Une extension ou une transformation vers des technologies nouvelles (géothermie, centrale de nouvelle génération…) serait-elle possible à moyen ou long terme ?

**2. Destruction totale ou partielle d'un des bâtiments de l'AS DAILLE**
Merci de nous confirmer qu'en cas de sinistre, l'ensemble des bâtiments de l'AS DAILLE pourront être reconstruit à l'identique.

**3. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés**
Nous avons sur le terrain de l'AS DAILLE des équipements de sports (terrains de tennis, volley). Merci de nous confirmer ce que vous entendez part « aménagement d'un terrain pour la pratique des sports », car nous souhaiterions ne pas être contraint, si dans le future nous souhaiterions aménager un nouveau terrain de tennis pour exemple.

**ARTICLE U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**1. Teintes des façades**
À ce jour, deux teintes sont évoquées : claire/moyenne et foncée. La teinte d'origine était foncée.

- Quelle teinte convient-il de retenir pour les rénovations à venir afin de préserver l'harmonie architecturale du quartier ?
- Une uniformisation est-elle envisagée pour l'ensemble des bâtiments de l'ASL La Daille ?



DEGOUEY & Cie – Société par actions simplifiée au Capital de 41 000 € - Siège social : 73150 VAL D'ISERE
CAISSE DE GARANTIE GALIAN N° 3411 H – 89, rue de la Boétie PARIS – Cartes Professionnelles : Titre 55 délivrées par la Préfecture de Savoie, gestion et transaction - R.C.S. Chambery B 076 320 472
N° SIRET 076 320 472 00012 – Code APE 6831Z – N° Intracommunautaire FR 09 076 320 472 - Etablissement habilité tourisme par arrêté préfectoral sous le N° HA 073.97.0019

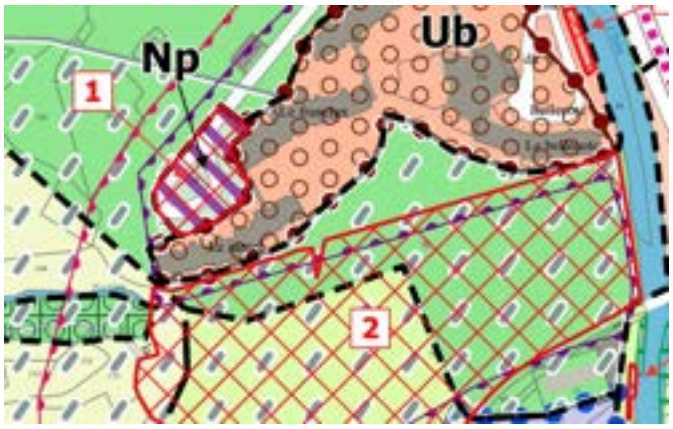
**2. Matériaux et contraintes pour la rénovation thermique**
Nous rencontrons une difficulté concernant la rénovation thermique des bâtiments de plus de 28 mètres de hauteur.

- L'interdiction du bois avec la loi du 7 aout 2019, interdisant le bois en façade sur les immeubles de plus de 28 mètres et ainsi dans votre règlement une interdiction de matériaux d'imitation. Cela nous prive d'options conformes aux réglementations thermiques actuelles. Merci de bien vouloir préciser et apporter une réponse « Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings agglomérés sont interdits. »
- Une clarification, voire un assouplissement, serait souhaitable afin de permettre des solutions compatibles et cohérentes avec la performance énergétique attendue.

**<u>REGLEMENT GRAPHIQUE N°2</u>**

1. **Aire raquette Santel Nord – Zone 1 :**

Nous tenons à souligner que cette parcelle n'a jamais été classifiée comme zone réservée dans les documents d'urbanisme antérieurs. Son usage a toujours été libre de toute servitude ou affectation spécifique. L'inscription soudaine en zone réservée constitue donc une rupture avec l'historique d'aménagement du site et ne reflète ni la réalité terrain ni les projets portés par les acteurs locaux. Nous avons, à moyen terme, le projet de créer un parking enterré dans cette zone, essentiel pour désengorger le secteur de La Daille et répondre à des besoins structurels de stationnement, tant pour les résidents que pour les visiteurs. Ce projet est cohérent avec les objectifs de mobilité durable, de gestion des flux touristiques et de valorisation du cadre urbain. La transformation de ce secteur en zone réservée compromettrait directement la faisabilité de ce projet, sans qu'aucune justification technique, environnementale ou urbanistique ne soit clairement exposée dans les pièces du PLU. Cette servitude imposée apparaît comme disproportionnée et injustifiée. **Nous demandons donc fermement le retrait de cette zone réservée** afin de maintenir la capacité d'aménagement futur du site, dans un esprit de concertation et d'adaptation aux besoins évolutifs du territoire.






DEGOUEY & Cie – Société par actions simplifiée au Capital de 41 000 € - Siège social : 73150 VAL D'ISERE
CAISSE DE GARANTIE GALIAN N° 3411 H – 89, rue de la Boétie PARIS – Cartes Professionnelles : Titre 55 délivrées par la Préfecture de Savoie, gestion et transaction - R.C.S. Chambery B 076 320 472
N° SIRET 076 320 472 00012 – Code APE 6831Z – N° Intracommunautaire FR 09 076 320 472 - Etablissement habilité tourisme par arrêté préfectoral sous le N° HA 073.97.0019

Nous vous remercions pour l'attention portée à ces remarques et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bien à vous.

LE SYNDIC
Justine CHIGOT



DEGOUEY & Cie – Société par actions simplifiée au Capital de 41 000 € - Siège social : 73150 VAL D'ISERE
CAISSE DE GARANTIE GALIAN N° 3411 H – 89, rue de la Boétie PARIS – Cartes Professionnelles : Titre 55 délivrées par la Préfecture de Savoie, gestion et transaction - R.C.S. Chambery B 076 320 472
N° SIRET 076 320 472 00012 – Code APE 6831Z – N° Intracommunautaire FR 09 076 320 472 - Etablissement habilité tourisme par arrêté préfectoral sous le N° HA 073.97.0019

# Contribution n°7 (Web)

Proposée par bonnevie
(bonneviese1@orange.fr)
Déposée le lundi 28 juillet 2025 à 12h45
Adresse postale : 89 rue Nicolas Bazile 73150 Val d'Isere

Après consultation du nouveau PLU nous avons constaté que le hameau de La Daille n'avait plus de possibilité d'agrandissement étant donné des risques d'avalanches de chaque coté . La seule possibilité étant que la zone entre le village et le front de neige est passée en zone agricole. Suite à ce changement l'entrée de Val d'Isère ne sera plus qu'un parking avec une gare routière. Je pense que La Daille mérite autre chose étant l entrée de la station.
P.S je pense qu'il y a suffisamment de zones agricoles non exploitées dans le village.

---

# Contribution n°8 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 28 juillet 2025 à 13h28

Il serait souhaitable que Val d'Isère prennent des décisions fortes et ambitieuses en accord avec les problématiques de 2025.

- Stopper les destructions de bâtiments récents et en bon état pour permettre la construction d'espace plus luxueux.
- Commencer à considérer l'été comme une saison touristique et diminuer drastiquement l'impact des travaux sur la vie du village en Juillet/Aout.
-Prendre d'avantage en compte les conditions de vie de la population locale et de l'environnement dans l'élaboration d'un nouveau PLU.

En somme se donner les moyens de créer en PLU dans l'air du temps dicté d'avantage par le bon sens que par l'argent.

---

# Contribution n°9 (Email)

Proposée par Isabelle et Laurent Charvériat
(isabelle.charveriat@numericable.fr)
Déposée le mardi 29 juillet 2025 à 21h33

### Enquête publique PLU Val d'Isère Courrier

Objet : Enquête publique PLU Val d'Isère Courrier

Bonjour Monsieur,

N'étant pas à Val durant l'enquête publique sur le PLU, je me permets de vous joindre un courrier à destination du commissaire enquêteur pour qu'il soit inséré dans le registre des observations.

En vous remerciant,

Cordialement

Isabelle et Laurent Charvériat

**1 document associé**
contribution_9_Email_1.pdf

M et Mme Laurent CHARVERIAT
Le Cygnaski
374 Avenue de l'Olympique
73150 Val d'Isère

Adresse postale :
71 Avenue Gaston Boissier
78220 VIROFLAY

Le 22 juillet 2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique sur la révision du PLU
Mairie de Val d'Isère

Objet : Opposition au classement en zone UC1 des parcelles AC163 et 381

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), concernant notamment le classement en zone UC1 des parcelles AC163 et 381, situées en face de notre immeuble Le Cygnaski, au 374 avenue de l'Olympique.

Nous souhaitons exprimer notre opposition à ce classement, en raison de la hauteur autorisée dans cette zone (24.50 m), largement supérieure à celle des constructions environnantes. La construction d'un bâtiment de cette hauteur viendrait dénaturer l'harmonie architecturale du quartier et entraîner une densification excessive.
Cela viendrait en totale opposition des objectifs du PLU qui sont de maitriser le développement urbain et de préserver l'environnement et le cadre de vie.

Par ailleurs, cela aurait un impact significatif sur notre cadre de vie, en termes d'ensoleillement, de vues dégagées, et de qualité environnementale.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en considération ces remarques lors de votre rapport sur l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

M et Mme CHARVERIAT

# Contribution n°10 (Web)

Proposée par GILBERT Maxime
(maxime@gilbertarchitecte.com)
Déposée le mercredi 30 juillet 2025 à 16h26
Adresse postale : 45 rue raulin 69007 LYON

Bonjour ,

Veuillez trouver ci joint un courrier et sa pièce jointe concernant l'OAP n°7 (Le plein Sud) .

Cordialement

Maxime

**2 documents associés**
contribution_10_Web_1.pdf
contribution_10_Web_2.pdf

---

Gilbert & Associes Architecte
45 rue raulin
69007 LYON
Tel : 04.26.17.29.15
Mail : maxime@gilbertarchitecte.com

Mairie de Val d'Isère
Monsieur Gérard HOVELAQUE
50 montée du thovex
BP 295
73155 Val d'Isère cedex

Lyon, le 30/07/25

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Architecte en charge de la rénovation et de la surélévation du bâtiment « Le Plein Sud », je souhaite attirer votre attention sur un point spécifique de l'OAP n°7.

Le projet prévoit la surélévation du bâtiment d'un étage. En raison de la configuration actuelle du bâtiment, il nous est nécessaire de modifier une cage d'escalier afin de répondre aux exigences d'accessibilité PMR ainsi qu'aux normes de sécurité incendie.

Nous avons choisi de mettre aux normes la cage d'escalier centrale. Ceci implique une modification de l'emprise au sol de cette cage. Celle-ci sera légèrement extrudée afin de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur gêner le moins possible les vues depuis les appartements existants.

Cependant, la règle de l'OAP n°7 (Le Plein Sud) interdisant toute majoration de l'emprise au sol rend la mise en conformité impossible, ce qui bloque le projet de surélévation.

D'autre part, les travaux d'isolations extérieures prévus viendront également impacter l'emprise au sol existante en la majorant légèrement afin de répondre aux nouvelles normes en vigueur. La aussi, l'OAP est restrictive et ne permet pas ces travaux essentiels pour la copropriété.

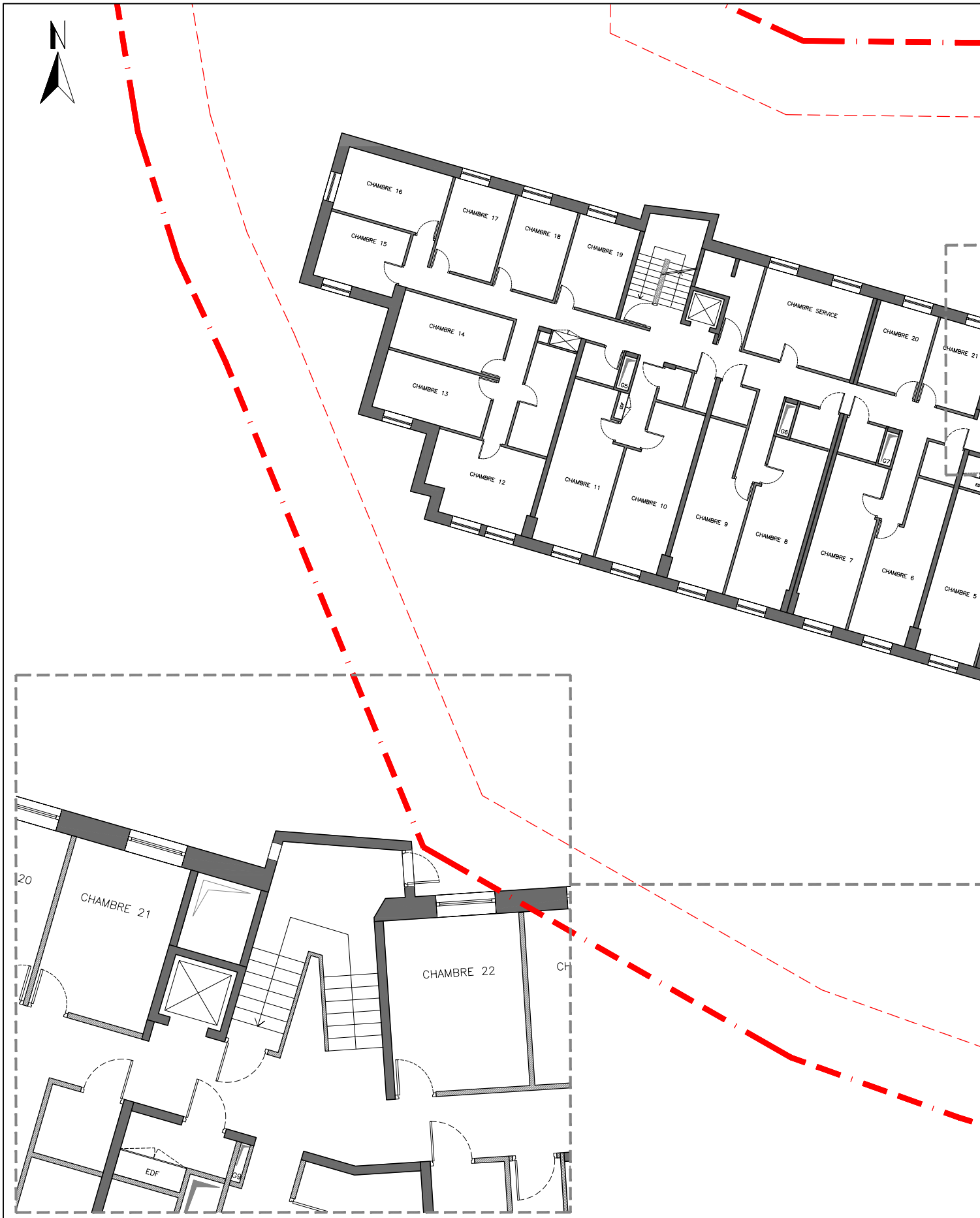
Nous vous demandons en conséquence que cette règle soit modifiée ou assouplie afin de permettre la mise en conformité de la cage d'escalier et l'ajout d'isolation par l'extérieur, travails nécessaires à la réalisation de la surélévation du bâtiment.

Afin d'illustrer notre demande, vous trouverez ci-joint un plan explicatif.

Je vous remercie de l'attention portée à cette observation et reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Maxime GILBERT




*Toute disposition présentée en plan est soumise à des réserves de faisabilité technique. Ces documents ne peuvent être conside*

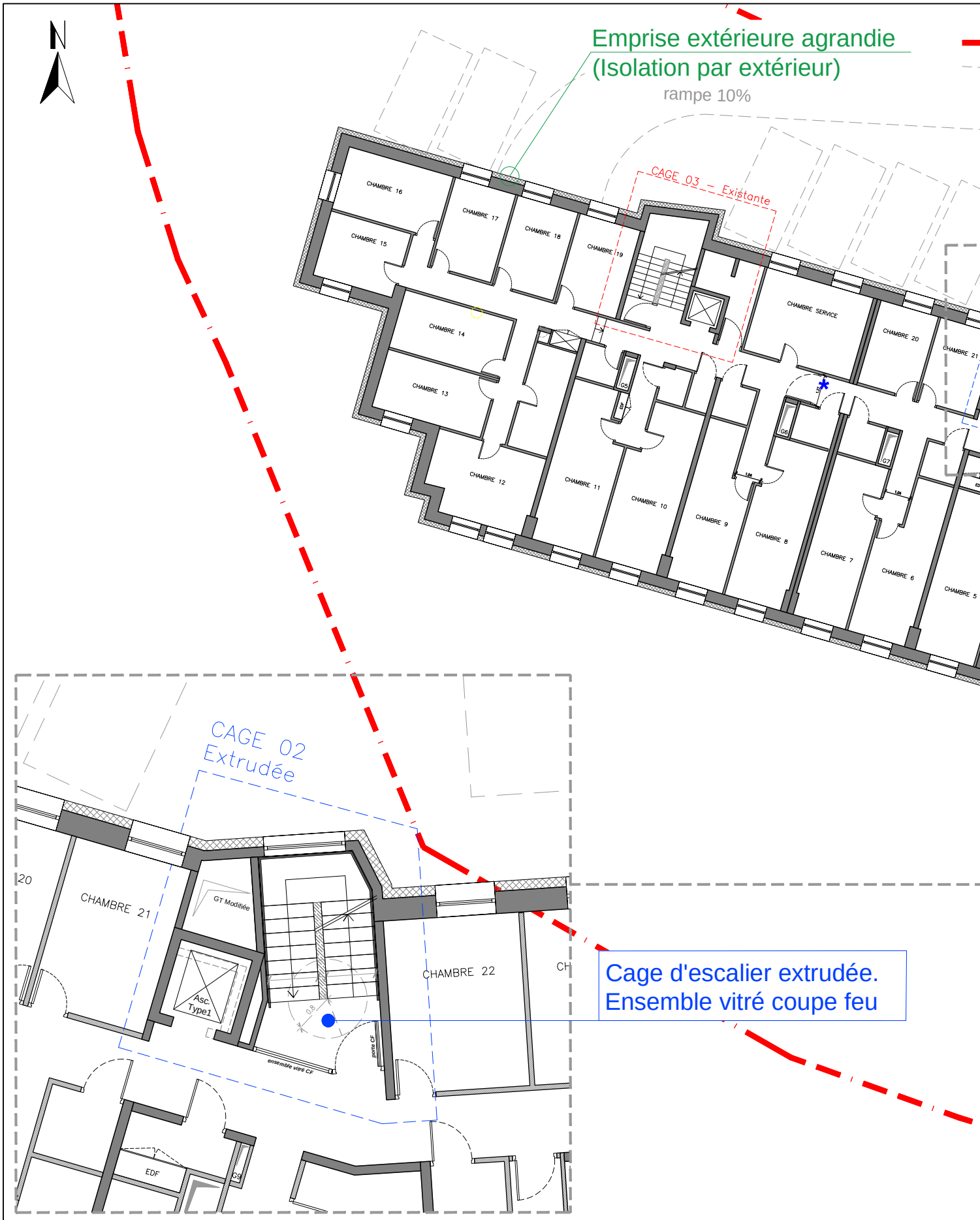
gilbert
ARCHITECTURE
DESIGN D'INTÉRIEUR

99 rue des rois - 73120 COURCHEVEL
45 rue raulin - 69007 LYON

Tel: 04 26 17 29 15
mail: contact@gilbertarchitecte.com

# PLEIN SU

| AFFAIRE | EMETTEUR | PHASE | ZO |
|---|---|---|---|
| XXX | G&A | XXX | - |




*Toute disposition présentée en plan est soumise à des réserves de faisabilité technique. Ces documents ne peuvent être considé*

gilbert
ARCHITECTURE
DESIGN D'INTÉRIEUR

99 rue des rois - 73120 COURCHEVEL
45 rue raulin - 69007 LYON

Tel: 04 26 17 29 15
mail: contact@gilbertarchitecte.com

**PLEIN SU**

| AFFAIRE | EMETTEUR | PHASE | ZO |
|---|---|---|---|
| XXX | G&A | XXX | - |

# Contribution n°11 (Web)

Proposée par MIALOT AVOCATS
(contact@mialot-avocats.fr)
Déposée le jeudi 31 juillet 2025 à 18h47
Adresse postale : 71 BOULEVARD SAINT MICHEL 75005 PARIS

Bonjour,

Nous intervenons pour le compte de notre client, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron représenté par son syndic Val d'Isère Agence.

Nous vous prions de trouver ci-joint un courrier adressé à Monsieur le Commissaire enquêteur concernant la parcelle AH n°19.

Le courrier est accompagné de 3 pièces jointes.

Bien à vous,
Le Cabinet Mialot Avocats

**4 documents associés**
contribution_11_Web_1.pdf
contribution_11_Web_2.pdf
contribution_11_Web_3.pdf
contribution_11_Web_4.pdf

---

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
**DE GRENOBLE**

**N°**1704902 - 1704962

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE L' ALBARON et autres

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Benoît Chevaldonnet
Juge des référés

Le juge des référés

Ordonnance du 8 septembre 2017

03-06-02-02
54-035-02
C

Vu la procédure suivante :

**I**. Par une requête n° 1704902 et des mémoires enregistrés le 28 août 2017 et les 5 et 6 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », représentés par leur syndic Degouey et cie, le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », représenté par son syndic la société CIS Immobilier et M. Philippe Beylier, représentés par la SELARL Camille Miallot Avocat, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté du 17 août 2017 par lequel le préfet de la Savoie a autorisé le défrichement de 3209 mètres carrés de la parcelle AH 19 située sur le territoire de la commune de Val d'Isère au lieu-dit La Balme ;

2°) de mettre à la charge de l'État la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la condition d'urgence est remplie dés lors que les travaux de défrichement sont susceptibles d'être exécutés par la commune de Val d'Isère dés l'expiration du délai de 15 jours prévus par les dispositions de l'article L. 341-4 du code forestier courant en l'espèce à compter du 24 août 2017 et ce dans de brefs délais et que les conséquences de ces travaux seraient irréversibles, les arbres à abattre étant par ailleurs vieux de 200 ans ;
- il existe un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée du 17 août 2017 dés lors que :
  - elle a été signée par une autorité incompétente,

- elle a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière en l'absence de recueil préalable de l'avis de l'Office national des forêts tel que prévu par l'article R. 214-30 du code forestier ;
- elle a été édictée en méconnaissance des dispositions de l'article R. 341-1 du code forestier, la demande de défrichement n'ayant pas été présentée par le propriétaire des terrains, soit la copropriété des Carats et alors que celle-ci n'a pas autorisé la commune à le faire et que les travaux envisagés nécessitent l'autorisation des copropriétaires en application des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété ;
- elle méconnaît les dispositions du 9° de l'article L. 341-5 du code forestier, les arbres présents sur la parcelle contribuant à la protection des biens et personnes en limitant les effets des chutes de blocs de pierre parvenant de l'amont ;
- elle méconnaît les dispositions du 8° de l'article L. 341-5 du code forestier, la parcelle AH19, qui est incluse dans le périmètre du parc national de la Vanoise, contribuant à l'équilibre biologique du territoire et constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire ;

- la requête est recevable dés lors que dans le cadre d'une procédure de référé suspension, le syndic d'une copropriété n'a pas à justifier de son habilitation pour introduire une telle action ;
- M. Beylier a intérêt à agir en sa qualité de riverain de la parcelle faisant l'objet d'une autorisation de défrichement ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 septembre 2017, le préfet de la Savoie conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que :
- la requête n'est pas recevable dés lors que les syndicats de copropriétaire n'ont pas été habilités pour l'introduire, que le syndic n'a pas été autorisé à représenter les syndicats et que M. Beylier ne démontre pas son intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistrée le 6 septembre 2017, la commune de Val d'Isère, représentée par la SELAS Adamas Affaires Publiques, conclut au rejet de la requête, en outre, à ce que les requérants lui versent une somme de 2500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir :
- à titre principal que la requête en annulation de l'arrêté contesté n'étant pas recevable en l'absence d'habilitation des syndicats de copropriétaire à agir, la requête en suspension n'est elle-même pas recevable et alors que les requérants n'ont pas d'intérêt à agir contre la décision contestée ;
- à titre subsidiaire que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

**II**. Par une requête et des mémoires, enregistrés le 30 août 2017 et les 5 et 6 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats », représenté par son syndic Degouey et cie, représenté par la SELARL Camille Miallot Avocat, demande au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté du 17 août 2017 par lequel le préfet de la Savoie

a autorisé le défrichement de 3209 mètres carrés de la parcelle AH 19 située sur le territoire de la commune de Val d'Isère au lieu-dit La Balme ;

2°) de mettre à la charge de l'État la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la condition d'urgence est remplie dés lors que les travaux de défrichement sont susceptibles d'être exécutés par la commune de Val d'Isère dés l'expiration du délai de 15 jours prévus par les dispositions de l'article L. 341-4 du code forestier courant en l'espèce à compter du 24 août 2017 et ce dans de brefs délais et que les conséquences de ces travaux seraient irréversibles, les arbres à abattre étant par ailleurs vieux de 200 ans ;
- il existe un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée du 17 août 2017 dés lors que :
  - elle a été signée par une autorité incompétente,
  - elle a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière en l'absence de recueil préalable de l'avis de l'Office national des forêts tel que prévu par l'article R. 214-30 du code forestier ;
  - elle a été édictée en méconnaissance des dispositions de l'article R. 341-1 du code forestier, la demande de défrichement n'ayant pas été présentée par le propriétaire des terrains, soit la copropriété des Carats et alors que celle-ci n'a pas autorisé la commune à le faire et que les travaux envisagés nécessitent l'autorisation des copropriétaires en application des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété ;
  - elle méconnaît les dispositions du 9° de l'article L. 341-5 du code forestier, les arbres présents sur la parcelle contribuant à la protection des biens et personnes en limitant les effets des chutes de blocs de pierre parvenant de l'amont ;
  - elle méconnaît les dispositions du 8° de l'article L. 341-5 du code forestier, la parcelle AH19, qui est incluse dans le périmètre du parc national de la Vanoise, contribue à l'équilibre biologique du territoire et constitue un habitat naturel d'intérêt communautaire ;
  - elle a été édictée en méconnaissance des dispositions de l'article R. 341-1 du code forestier, la demande de défrichement n'ayant pas été présentée par le propriétaire des terrains, soit la copropriété des Carats et alors que celle-ci n'a pas autorisé la commune à le faire ;
- la requête est recevable dés lors que dans le cadre d'une procédure de référé suspension, le syndic d'une copropriété n'a pas à justifier de son habilitation une telle action.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 septembre 2017, le préfet de la Savoie conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que :

- la requête n'est pas recevable dés lors que le syndicat de copropriétaire n'a pas été habilité pour l'introduire et que le syndic n'a pas été autorisé à le représenter ;
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 6 septembre 2017, la commune de Val d'Isère, représentée par la SELAS Adamas Affaires Publiques, conclut au rejet de la requête, en outre, à ce que le requérant lui verse une somme de 2500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir :

- à titre principal que la requête en annulation de l'arrêté contesté n'étant pas recevable en l'absence d'habilitation du syndicat de copropriétaire à agir, la requête en suspension n'est elle-même pas recevable et alors que le requérant n'a pas d'intérêt à agir contre la décision contestée ;
- à titre subsidiaire que les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Vu :

- les autres pièces des dossiers ;
- la requête enregistrée le 28 août 2017 sous le numéro 1704901 par laquelle le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes » et M. Philippe Beylier demandent l'annulation de l'arrêté du 17 août 2017 du préfet de la Savoie ;
- la requête enregistrée le 30 août 2017 sous le numéro 1704963 par laquelle le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les Carats demande l'annulation de l'arrêté du 17 août 2017 du préfet de la Savoie.

Vu :

- le code forestier ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné M. Chevaldonnet pour statuer sur les demandes de référé.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Après avoir au cours de l'audience publique du 6 septembre 2017 à 14h00, tenue en présence de Mme Jasserand, greffière :

- présenté son rapport ;
- entendu :
  - les observations de Me Ehrenfeld représentant le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et M. Philippe Beylier ;
  - les observations de Mme Thivel représentant le préfet de la Savoie ;
  - les observations de Me Corbalan représentant la commune de Val d'Isère ;
- prononcé la clôture de l'instruction avec un effet différé au vendredi 8 septembre 2017 à 10h30 et invité les parties à faire application des dispositions de l'article R. 522-8 du code de justice administrative en cas de productions complémentaires.

Des pièces ont été produites dans le cadre des deux instances par le préfet de la Savoie le 7 septembre 2017 qui ont été enregistrées et communiquées.

Un mémoire, présenté dans le cadre des deux instances par la commune de Val d'Isère le 7 septembre 2017 et par lequel la commune conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire par les mêmes moyens, a été enregistré et communiqué.

Une note en délibéré présentée dans le cadre des deux instances pour le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et M. Beylier a été enregistrée le 8 septembre 2017 à 10h34.

Une note en délibéré présentée dans le cadre des deux instances pour la commune de Val d'Isère a été enregistrée le 8 septembre 2017 à 12h02 (requête n° 1704902) et 12h04 (requête n° 1704962).

1. Considérant que les requêtes du syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », du syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et de M. Philippe Beylier sont dirigées contre la même décision et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule ordonnance ;

2. Considérant que par les requêtes susvisées, les requérants demandent au juge des référés d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 août 2017 par lequel le préfet de la Savoie a autorisé le défrichement de 3209 mètres carrés de la parcelle AH 19 située sur le territoire de la commune de Val d'Isère au lieu-dit La Balme ;

**Sur la recevabilité :**

3. Considérant que le défaut d'habilitation à agir par leurs assemblées générales respectives des différents syndicats de copropriétaires requérants ainsi que celui des syndics les représentant ne sont pas, en raison de la nature même de l'action en référé, qui ne peut être intentée qu'en cas d'urgence et ne permet de prendre que des mesures présentant un caractère provisoire, de nature à rendre leurs requêtes irrecevables ; que la circonstance que dans le cadre des requêtes en annulation ces mêmes habilitations n'ont pas été produites est sans incidence sur la recevabilité des présentes requêtes en suspension et alors que de telles absences sont susceptibles de faire l'objet d'une mesure de régularisation ;

4. Considérant que les résidences « L'Albaron », « La Balme », « Les Mélèzes » et l'ensemble immobilier « les Carats » sont à proximité immédiate de la parcelle faisant l'objet de l'autorisation de défrichement litigieuse ; que M. Beylier est un des copropriétaires de la résidence de « l'Abaron » et à ce titre est riverain de la parcelle AH19 ; que dans ces circonstances, les différents requérants ont intérêt pour agir en justice aux fins de suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 août 2017 ;

**Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :**

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative **:** **«** *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. (…)* » ; qu'aux termes de l'article R. 522-1 du même code : « *La requête*

*visant au prononcé de mesures d'urgence doit contenir l'exposé au moins sommaire des faits et moyens et justifier de l'urgence de l'affaire. (…)* » ;

6. Considérant que ces dispositions subordonnent la possibilité pour le juge des référés de suspendre l'exécution d'une décision administrative à deux conditions distinctes et cumulatives, relatives l'une, à l'existence d'une situation d'urgence, et l'autre, à la présentation de moyens propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de cette décision ;

En ce qui concerne la condition d'urgence :

7. Considérant que l'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre ; qu'il appartient au juge des référés, saisi d'une demande tendant à la suspension d'une telle décision, d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si ses effets sur la situation de ce dernier ou, le cas échéant, des personnes concernées, sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue ; que l'urgence, en outre, doit être évaluée de manière objective et globale, en fonction de l'ensemble des circonstances de l'affaire, y compris la préservation des intérêts publics attachés à la mesure litigieuse ;

8. Considérant que pour établir que la condition d'urgence est en l'espèce remplie, les requérants font valoir qu'en cas d'exécution des travaux de défrichement autorisés, la destruction de la flore ainsi engendrée serait irréversible, qu'il peut être procédé à l'exécution de l'autorisation préfectorale litigieuse en quelques jours, à tout le moins à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'affichage de cette autorisation, conformément à l'article L. 341-4 du code forestier et que cette autorisation n'a que pour objet de permettre la vente d'une parcelle en vue de la construction de chalets hôteliers et d'habitation privés ; qu'il résulte de l'instruction que l'affichage précité a été effectué le 24 août 2017 ; que, par ailleurs, tant le préfet de la Savoie que la commune de Val d'Isère ne se prévalent d'aucun intérêt public qui s'attacherait à l'exécution de cet arrêté ; que, dans ces conditions, au vu des pièces du dossier, en particulier des plans et photographies qui y sont joints et eu égard au caractère difficilement réversible d'un défrichement qui a pour effet de détruire l'état boisé de la parcelle, la condition d'urgence prescrite par les dispositions précitées du code de justice administrative doit être regardée comme remplie quand bien même les arbres présents ne présenteraient pas un caractère remarquable ;

En ce qui concerne l'existence d'un moyen propre à créer un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté préfectoral litigieux :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 341-5 du code forestier : « *L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes: (…) / 9o A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches*. » ;

10. Considérant qu'en l'état de l'instruction, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées du 9° de l'article L. 341-5 du code forestier et de l'erreur d'appréciation commise sur ce point par le préfet en délivrant l'autorisation litigieuse portant sur l'intégralité de

la parcelle AH19 est de nature à faire naitre un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté du 17 août 2017 ;

11. Considérant qu'il résulte de ce qui précède et sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres moyens des requêtes que les requérants sont fondés à demander la suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 août 2017, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur leurs recours en annulation ;

**Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

12. Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme que le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et M. Beylier demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que les dispositions du même article font par ailleurs obstacle à ce que les sommes demandées à ce titre par la commune de Val d'Isère soient mises à la charge du syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », du syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et de M. Beylier, qui ne sont pas les parties perdantes ;

O R D O N N E :

Article 1er : L'exécution de l'arrêté du 17 août 2017 du préfet de la Savoie est suspendue.

Article 2 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée au syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », au syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », au syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats », à M. Philippe Beylier, au ministre de l'agriculture et de l'alimentation et à la commune de Val d'Isère. Copie en sera adressée au préfet de la Savoie.

Fait à Grenoble, le 8 septembre 2017.

Le juge des référés,

B. Chevaldonnet

La République mande et ordonne au ministre de l'agriculture et de l'alimentation en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA SAVOIE

(1)

**Direction Départementale des Territoires**
**SEEF**

**Arrêté préfectoral n°2017-1304**
**portant retrait**
**de l'arrêté préfectoral n°2017-1114 du 17 août 2017 autorisant le défrichement de 3 209m² de bois sur la commune de Val d'Isère**

LE PREFET DE LA SAVOIE
Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'honneur

Vu le code forestier et notamment ses articles L341-1 à L342-1 ;

Vu la demande d'autorisation de défrichement déposée le 17 août 2017, par la commune de Val d'Isère, concernant la parcelle n°19, section AH ;

Vu la délibération du 31 juillet 2017, du conseil municipal de Val d'Isère, concernant la demande de défrichement de la parcelle n°19 AH, propriété de la commune de Val d'Isère ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-1114 du 17 août 2017 autorisant le défrichement de 3 209 m² de bois sur la parcelle n°19 AH appartenant au domaine privé de la commune de Val d'Isère

Vu les requêtes en référé-suspension exercées par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les Carats, les syndicats des copropriétaires des résidences l'Albaron, la Balme, les Mélèzes et M. Beylier ;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2017 rendue par le juge des référés du tribunal administratif de Grenoble, suspendant l'arrêté préfectoral n°2017-1114 en raison de risques naturels liés au défrichement de l'intégralité de la parcelle n°19 AH ;

Vu les articles L 121-1 et L122-1 du code des relations entre le public et l'administration, qui disposent notamment que les décisions qui retirent une décision créatrice de droits ne peuvent intervenir *qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix* ;

Vu le courrier en date du 22 septembre 2017, accompagné du projet du présent arrêté, adressé à la commune de Val d'Isère dans le cadre de la procédure contradictoire précitée ;

Vu la réponse formulée le 27 septembre 2017 par la commune de Val d'Isère ;

Considérant que le défrichement de la totalité de la parcelle est susceptible de générer ou de favoriser un risque de chutes de blocs pouvant atteindre les bâtiments d'habitation situés au pied de la parcelle n°19 AH alors que le dossier présenté ne comporte aucun élément de prise en compte de ce risque, contrairement aux dispositions de l'article L341-5-9° du code forestier,

TA Grenoble 1704963 - reçu le 09 janvier 2018 à 11:15 (date et heure de métropole)

Considérant les éléments de réponse apportés par la commune de Val d'Isère dans le cadre la procédure contradictoire,

Considérant que le délai de retrait de l'arrêté du 17 août 2017 n'est pas expiré,

Sur proposition de M. le Directeur départemental des territoires,

ARRETE

**Article 1er** : L'arrêté préfectoral n°2017-1114 du 17 août 2017 autorisant le défrichement de 3 209 m² de bois sur la parcelle n°19 AH est retiré.

**Article 2** : Le présent arrêté sera notifié à la commune de Val d'Isère.

**Article 3 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, et en mairie de Val d'Isère.

**Article 4** : Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa notification ou son affichage :

- par un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou hiérarchique auprès du ministre de l'agriculture. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut être elle-même déférée au tribunal administratif de Grenoble dans les deux mois suivants.

- par un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun-BP1135-38022 Grenoble Cedex.

**Article 5** : M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Savoie et M. le Directeur départemental des territoires de la Savoie, le colonel commandant la brigade de gendarmerie de Val d'Isère sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Chambéry, le 13 OCT. 2017

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire général

Pierre MOLAGER

TA Grenoble 1704963 - reçu le 09 janvier 2018 à 11:15 (date et heure de métropole)

Destinataire

Mme Dupuy
Poste de Thorens
73150 VAL D'ISERE

LA POSTE

Numéro de l'envoi : 2C 116767 5156 1

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Expéditeur

DDT 73
SCAJ
1 rue de la Cerenne
73000 CHAMBERY

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre commandée ou le motif de non-distribution.

*modes d'accès direct à l'information de distribution :*
- **Par SMS** : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
- **Sur Internet** : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
- **Par téléphone** :
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 458 € ☐

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

PREUVE DE DÉPÔT

En provenance de :

Mme Dupuy
Poste de Thorens
73150 VAL D'ISERE

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : 16 / 10 / 17

Je soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
☐ CNI/Permis de conduire
☐ Autre : . . . . . .

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.
LA POSTE AGRÉMENT N° C807

LA POSTE

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : 2C 116 767 5156 1

Renvoyer à FRAB

DDT 73
SCAJ
1 rue de la Cerenne
73000 CHAMBERY

LA POSTE 272634 2017 16-10 FRANCE

MIALOT-AVOCATS

Entreprise B Certifiée
Cette entreprise respecte des normes sociales et environnementales élevées.

**A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur Gérard HOVELAQUE**
**Mairie de Val d'Isère**
**Place du Thovex**
**BP 295**
**73155 Val d'Isère Cedex**

PARIS, le 30 juillet 2025

**N/ref : 1868 - RESIDENCES L'ALBARON**

**Objet :** Observations dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de Val d'Isère concernant la parcelle AH n°19

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous intervenons pour le compte de notre client, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron, sises lieu-dit La Balme à Val d'Isère.

Il apparaît que la commune de Val d'Isère, dans le cadre de la révision de son PLU, envisagerait de classer la parcelle AH n°19 située sur le territoire communal en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) avec notamment pour objectif de créer du logement en résidence principale.

Or, ce projet ne pourra avoir lieu.

**D'une part**, il convient de rappeler que la parcelle AH n°19 forme le soubassement d'une barre rocheuse axée Nord/Sud. Cette barre rocheuse génère un risque de chute de blocs de pierre particulièrement important pour les terrains situés en contrebas.

En effet, par un jugement du 22 décembre 2020 (n° 1806977), le Tribunal administratif de Grenoble (Pièce jointe n°1 - jugement du 22 décembre 2020) a jugé que cet escarpement rocheux connaît un « *important niveau de fracturation de la falaise avec de nombreuses instabilités de 1 à 5 m³ et de très nombreux blocs plus ou moins anciens recensés sur une partie de la parcelle en cause* » et, s'agissant

de la situation de la parcelle AH19, que « *le risque de chutes de blocs apparaît élevé voire très élevé de la limite séparative nord de la parcelle jusqu'à la limite sud* ».

Suite à cet arrêt, le préfet a inclus dans le cadre de la révision en cours du PPRN le reclassement de la parcelle AH n°19 en zone d'aléa fort.

Par conséquent, la parcelle AH n°19 est inconstructible et l'on voit mal quels travaux pourraient venir remédier au risque élevé de chute de blocs. En tout état de cause, aucun travaux de ce genre n'est annoncé et ne pourra intervenir dans les 5 ans d'existence du PAPAG.

**D'autre part**, en plus d'être une parcelle qui sera classée en zone rouge inconstructible par le PPRN en cours de révision, la parcelle AH n°19 est une parcelle boisée située dans le prolongement du massif forestier des Mélèzes et de la Balme, dont la commune est propriétaire.

A ce titre, toute opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé de la parcelle AH n°19 et de mettre fin à sa destination forestière est constitutive en principe d'un défrichement au sens de l'article L. 341-1 al. 1 du Code forestier[1], soumis par conséquent à autorisation préalable du préfet de département[2].

La Commune avait, à ce titre, sollicité une autorisation de défrichement, accordée par arrêté du préfet de la Savoie le 17 août 2017. Cet arrêté avait été suspendu par le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble par ordonnance du 8 septembre 2017 (Pièce jointe n°2 – ordonnance du Juge des référés) et finalement retiré par le préfet le 13 octobre 2017 (Pièce jointe n°3 – Arrêté du 13 octobre 2017 retirant l'autorisation de défrichement).

La circonstance que le défrichement pourrait être envisagé par la Commune si des travaux de mise en sécurité de la parcelle AH n°19 sont réalisés ne change pas l'analyse.

En effet, il convient de rappeler que parcelle AH n°19 se situe dans le prolongement d'un vaste massif forestier de mélèzes dans le périmètre du Parc National Naturel de la Vanoise constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire (codifié 9420) dénommé « *Forêts alpines à Larix decidua et/ou Pinus cembra* ». La parcelle est d'ailleurs située en continuité d'un espace boisé classé dans l'actuel PLU. Les mélèzes ont plus de 200 ans et mesurent en moyenne entre 25 et 30 mètres.

---

[1] « *Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière* ».

[2] Art. L. 214-13 du Code forestier : « *Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement dans leurs bois et forêts, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.*
*Les articles L. 341-1 et L. 341-2 leur sont applicables* ».

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
**DE GRENOBLE**

**N°1806977**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron
Syndicat des copropriétaires de la résidence La Balme
Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Mélèzes
Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Carats 1ière tranche
M. Philippe Beylier
M. Antoine Valdes
M. Jean-Pierre Gallon

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Grenoble

(5ème chambre)

Mme Alexandra Bedelet
Rapporteur

Mme Julie Holzem
Rapporteur public

Audience du 8 décembre 2020
Décision du 22 décembre 2020

44-05-08
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 2 novembre 2018, 16 juillet 2019, 25 mai 2020 et le 3 décembre 2020 (ce dernier non communiqué), le syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron, le syndicat des copropriétaires de la résidence La Balme, le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Mélèzes, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Carats 1ère tranche, M. Philippe Beylier, M. Antoine Valdes et M. Jean-Pierre Gallon, représentés par Me Poulard, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté préfectoral du 30 avril 2018 rendant immédiatement opposables les dispositions de la révision n°2 du volet « Risques Montagne » du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Val d'Isère ;

2°) de condamner l'Etat au versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que l'arrêté attaqué :

- est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il classe la parcelle cadastrée section AH 19 en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions ;
- méconnaît le principe de précaution posé par l'article 5 de la charte de l'environnement.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 14 mai 2019, 12 mars 2020 et 3 septembre 2020, le préfet de la Savoie, conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir :
- que la requête est irrecevable faute pour les syndics de produire la délibération des assemblées générales des copropriétaires les autorisant à engager la présente action contentieuse et en raison du défaut d'intérêt pour agir de M. Beylier, M. Valdes et M. Gallon qui ne justifient pas être copropriétaires de résidences situées à Val d'Isère ;
- qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu :
- les autres pièces du dossier,
- la Charte de l'environnement,
- le code de l'environnement,
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Bedelet,
- les conclusions de Mme Holzem,
- et les observations de Me Poulard pour les requérants.

Considérant ce qui suit :

1. Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Val d'Isère approuvé par arrêté du 27 avril 2006 a été remis en vigueur suite à l'annulation contentieuse de la révision du plan approuvé le 21 novembre 2013 par un jugement du 29 mars 2016. Par arrêté du 26 décembre 2017, le préfet de la Savoie a prescrit la révision n°2 du volet « Risques Montagne » du PPRN de Val d'Isère. Par l'arrêté attaqué du 30 avril 2018, il a rendu immédiatement opposables les dispositions de la révision n°2 du volet « Risques Montagne ».

<u>Sur les fins de non-recevoir opposées en défense</u> :

2. Aux termes de l'article 55 du décret n° 65-557 du 17 mars 1967 : « *Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale (…)* ».

3. En l'espèce, par la résolution n°12 adoptée le 27 décembre 2018, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron a autorisé le syndic à former un recours contentieux à l'encontre de l'arrêté du 30 avril 2018.

4. M. Beylier, M. Valdes et M. Gallon justifient être respectivement copropriétaires au sein de la résidence l'Albaron, la Balme et les Mélèzes et sont à ce titre riverains de la parcelle cadastrée AH n°19. Compte tenu des effets de l'arrêté attaqué et des prescriptions à laquelle est assujettie la parcelle cadastrée AH n°19 par l'application de ce plan, M. Beylier, M. Valdes et M. Gallon justifient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir contre l'arrêté attaqué.

5. Dès lors, sans qu'il y ait lieu de rechercher si les autres syndics requérants avaient qualité contre l'acte contesté, les conclusions présentées par les requérants sont recevables. La fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir en justice et d'intérêt pour agir des requérants doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. En premier lieu, aux termes de l'article L. 562-1 du code de l'environnement : « *I.- L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles (…). /II.- Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin : 1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ; 2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1°(…)* ». Aux termes de l'article L. 562-2 du même code : « *Lorsqu'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles contient certaines des dispositions mentionnées au 1° et au 2° du II de l'article L. 562-1 et que l'urgence le justifie, le préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique. Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé* ».

7. Il résulte de ces dispositions que le classement de terrains par un plan de prévention des risques naturels en application du 1° du II de l'article L. 562-1 du code a pour objet de déterminer, en fonction de la nature et de l'intensité du risque auquel ces terrains sont exposés, les interdictions et prescriptions nécessaires à titre préventif, notamment pour ne pas aggraver le risque pour les vies humaines.

8. Les requérants contestent le classement de la partie de la parcelle cadastrée AH n°19 en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions. Il ressort des pièces du dossier et notamment de l'étude de la société alpine de géotechnique (SAGE) du 26 janvier 2018 qu'au regard de l'important niveau de fracturation de la falaise avec de nombreuses instabilités de 1 à 5 m³ et de très nombreux blocs plus ou moins anciens recensés sur une partie de la parcelle en cause, le risque de chutes de blocs apparaît élevé voire très élevé de la limite séparative nord de la parcelle jusqu'à la limite sud du secteur C telle que matérialisée sur le plan topographique de l'étude SAGE précitée. Ainsi, compte tenu du croisement de la

probabilité d'occurrence et de l'intensité et comme le matérialise la cartographie de la future révision du PPRN prenant en compte la réalité des risques existants à la date de l'arrêté attaqué, cette partie de la parcelle AH n°19 est soumise à la date de l'arrêté attaqué à un aléa fort de chutes de blocs. Par suite, son classement par l'arrêté attaqué en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, le préfet de la Savoie le reconnaissant d'ailleurs dans ses écritures pour la partie centrale de ladite parcelle dans sa configuration actuelle.

9. En revanche, sur la partie sud de la parcelle en cause correspondant aux secteurs D et E matérialisés sur le plan topographique de l'étude SAGE précitée, il ressort des pièces du dossier que la falaise, certes très fracturée, est peu raide avec des instabilités inférieures à 500 litres. Par suite, au regard de l'aléa obtenu par croisement de la probabilité d'occurrence et de l'intensité, le classement de cette partie de la parcelle AH n°19 en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions ne peut être regardé comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

10. En second lieu, aux termes de l'article 5 de la Charte de l'environnement : « *Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage* ».

11. La décision de rendre opposables par anticipation certaines dispositions du projet de révision d'un PPRN a pour objet d'assurer la sécurité des personnes et des biens à l'égard des risques naturels prévisibles et a pour seul effet d'interdire ou de restreindre, à titre provisoire et conservatoire, des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations. Ainsi, l'arrêté attaqué n'a pas pour objet de parer à la réalisation d'un dommage qui pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du principe de précaution posé par l'article 5 de la Charte de l'environnement doit être écarté.

12. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté attaqué doit être annulé en tant qu'il classe en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions la partie de la parcelle AH n°19 comprise entre sa limite séparative nord et la limite sud du secteur C telle que matérialisée sur le plan topographique de l'étude SAGE du 26 janvier 2018.

Sur les frais de l'instance :

13. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 euros à verser aux requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 30 avril 2018 est annulé en tant qu'il classe en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions la partie de la parcelle AH n°19 comprise entre sa limite séparative nord et la limite sud du secteur C telle que matérialisée sur le plan topographique de l'étude SAGE du 26 janvier 2018.

Article 2 : L'Etat versera aux requérants une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron et au préfet de la Savoie.

Délibéré après l'audience du 8 décembre 2020, à laquelle siégeaient :
M. Sogno, président,
Mme Bedelet, premier conseiller,
Mme Barriol, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 décembre 2020.

Le rapporteur, Le président,

A. Bedelet C. Sogno

Le greffier,

P. Muller

La République mande et ordonne au préfet de la Savoie en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Par conséquent, et en toute hypothèse, l'autorisation défrichement ne pourra être accordée au regard l'article L.341-5, 8° du Code forestier[3].

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron s'oppose à l'instauration dans le PLU en cours de révision d'une servitude dite PAPAG situé sur la parcelle AH 19 qui aurait pour effet *in fine* de détruire un bois qui contribue de manière indéniable à l'équilibre biologique du secteur et encore plus au bien-être de la population.

**Au vu de ces éléments, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron demande au commissaire enquêteur d'émettre les réserves suivantes :**

- **Retirer la servitude dite PAPAG situé sur la parcelle AH n°19 ;**
- **Classer en EBC la parcelle AH n° 19**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

**Fanny EHRENFELD**
**Avocat au barreau de PARIS**
Spécialiste en droit public
fanny.ehrenfeld@mialot-avocats.fr

**Camille MIALOT**
**Avocat au barreau de PARIS**
Spécialiste en droit public
camille.mialot@mialot-avocats.fr

[3] Article L.341-5, 8° « *l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :*
*(…)*
*8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population (…)* »

# Contribution n°12 (Web)

Proposée par Charles Canetti
(charlesdaille@laposte.net)
Déposée le vendredi 1 août 2025 à 11h10
Adresse postale : 673 av Olympique 73150 Val d'Isere

Bonjour,
j'attire votre attention sur le fait que beaucoup des propriétaires sont âgés et ont des petits enfants, donc ont une mobilité réduite, notamment à l'arrivée at au départ de la station. Donc laisser la possibilité de circulation des voitures pour accéder aux logements et parkings privés. Je ne me vois pas sur une trottinette ou un vélo, bien que j'en aie envie!
Attention également aux familles qui voudraient venir l'été, il n'y en déjà pas beaucoup.
Merci

---

# Contribution n°13 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 1 août 2025 à 11h52

Objet : Demande de prise en compte d'une extension de garage existant en zone bleue et proposition d'évolution du PLU- parcelle C 129

Nous souhaitons réaliser une extension du garage existant, en utilisant le même accès d'entrée et de sortie, actuellement situé en zone bleue du PPRN 2018. (Voir plan).

Cette extension permettrait la création de huit places de stationnement supplémentaires, sans impact sur le paysage ni sur la sécurité, et s'inscrit dans la stricte continuité du parking souterrain déjà en place.

Cette extension a été acceptée par la copropriété avec la création d'un lot transitoire en attendant sa constructibilité.

Le projet n'engendre aucun nouvel accès, aucune surélévation, et resterait totalement enterré dans la pente naturelle du terrain. Il contribue, de surcroît, à réduire la pression sur le stationnement de surface, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'intégration paysagère.

Nous constatons que des projets similaires ont été autorisés sur d'autres parcelles, notamment C 372 et C 236 au Fornet , dans des contextes présentant des risques supérieurs, et situés en zone rouge du PPRN 2018. Ces précédents montrent que l'appréciation des projets a su tenir compte de leur insertion dans le site et de leur compatibilité avec les enjeux de sécurité et d'urbanisme.

Dans ce contexte, nous ne comprenons pas pourquoi une extension limitée et enterrée d'un garage existant ne pourrait pas être envisagée favorablement, dès lors qu'elle ne crée aucun impact supplémentaire, ni en termes de danger, ni en termes d'artificialisation ou de modification du terrain.
Aussi, nous souhaitons que cette situation puisse être prise en compte à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre ce type d'aménagement dès lors qu'il respecte les conditions suivantes :
• Utilisation exclusive d'un accès existant ;
• Construction en souterrain ;
• Absence d'impact paysager et absence de modification de la topographie ;
• Réduction de la pression sur le stationnement de surface.
Il nous semble que cette demande est fondée, mesurée et cohérente, et qu'elle s'inscrit dans une logique d'harmonisation avec les autorisations déjà accordées sur des terrains similaires.

Nous restons bien entendu à disposition pour tout échange complémentaire ou pour produire les pièces utiles à l'examen de cette proposition.

Johann Wurtz
Le gérant

**1 document associé**
contribution_13_Web_1.pdf

---

Mouton à Bascule
4 bis chemin de la fonderie
26200 MONTÉLIMAR

Fait à Montélimar le 1 er août 2025

Objet : Demande de prise en compte d'une extension de garage existant en zone bleue et proposition d'évolution du PLU- parcelle C 129

Nous souhaitons réaliser une extension du garage existant, en utilisant le même accès d'entrée et de sortie, actuellement situé en zone bleue du PPRN 2018. (Voir plan).
Cette extension permettrait la création de huit places de stationnement supplémentaires, sans impact sur le paysage ni sur la sécurité, et s'inscrit dans la stricte continuité du parking souterrain déjà en place.
Cette extension a été acceptée par la copropriété avec la création d'un lot transitoire en attendant sa constructibilité.

Le projet n'engendre aucun nouvel accès, aucune surélévation, et resterait totalement enterré dans la pente naturelle du terrain. Il contribue, de surcroît, à réduire la pression sur le stationnement de surface, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'intégration paysagère.

Nous constatons que des projets similaires ont été autorisés sur d'autres parcelles, notamment C 372 et C 236 au Fornet , dans des contextes présentant des risques supérieurs, et situés en zone rouge du PPRN 2018. Ces précédents montrent que l'appréciation des projets a su tenir compte de leur insertion dans le site et de leur compatibilité avec les enjeux de sécurité et d'urbanisme.

Dans ce contexte, nous ne comprenons pas pourquoi une extension limitée et enterrée d'un garage existant ne pourrait pas être envisagée favorablement, dès lors qu'elle ne crée aucun impact supplémentaire, ni en termes de danger, ni en termes d'artificialisation ou de modification du terrain.

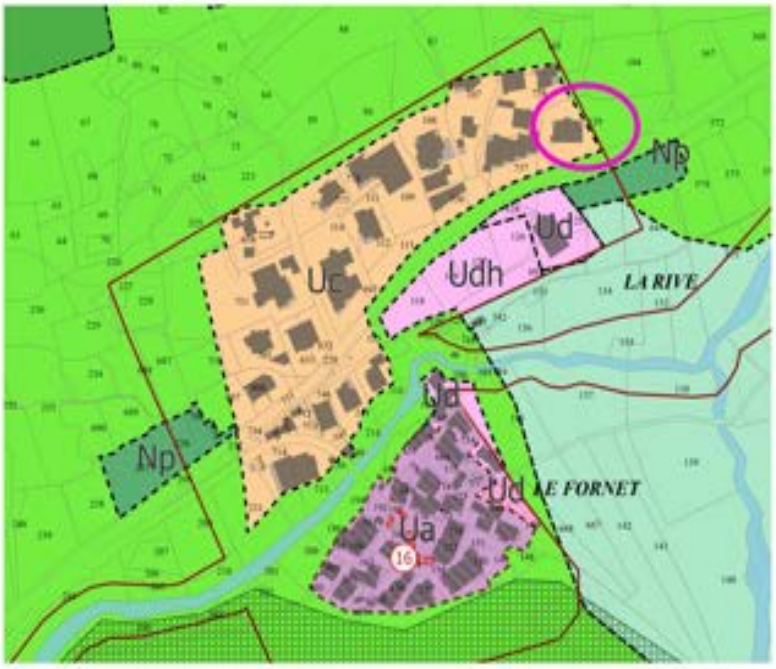
Aussi, nous souhaitons que cette situation puisse être prise en compte à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre ce type d'aménagement dès lors qu'il respecte les conditions suivantes :

- Utilisation exclusive d'un accès existant ;
- Construction en souterrain ;
- Absence d'impact paysager et absence de modification de la topographie ;
- Réduction de la pression sur le stationnement de surface.

Il nous semble que cette demande est fondée, mesurée et cohérente, et qu'elle s'inscrit dans une logique d'harmonisation avec les autorisations déjà accordées sur des terrains similaires.

Nous restons bien entendu à disposition pour tout échange complémentaire ou pour produire les pièces utiles à l'examen de cette proposition.

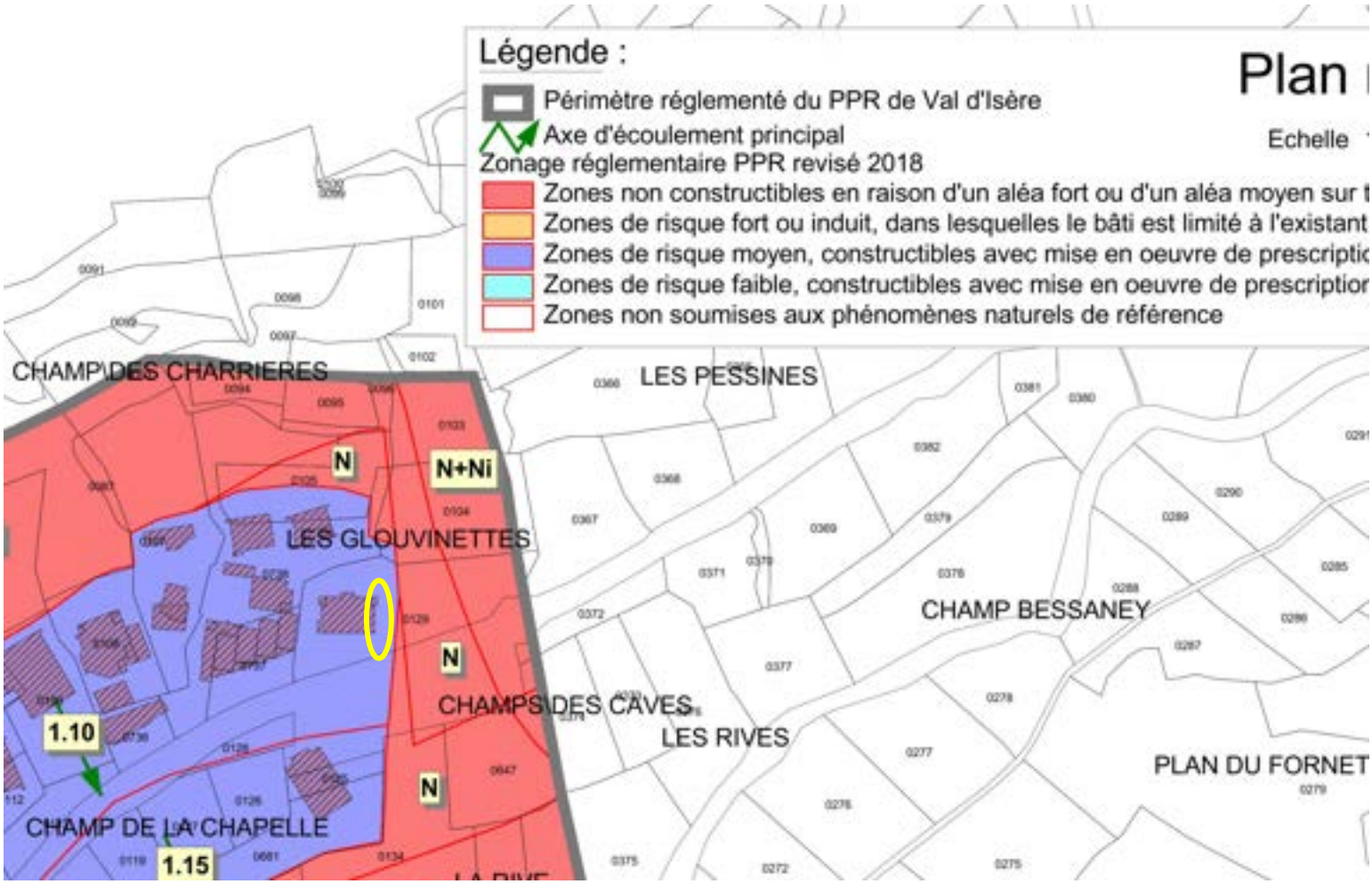
Johann Wurtz
Le gérant
Mail : jw@moutonabascule.com




PLU Actuel

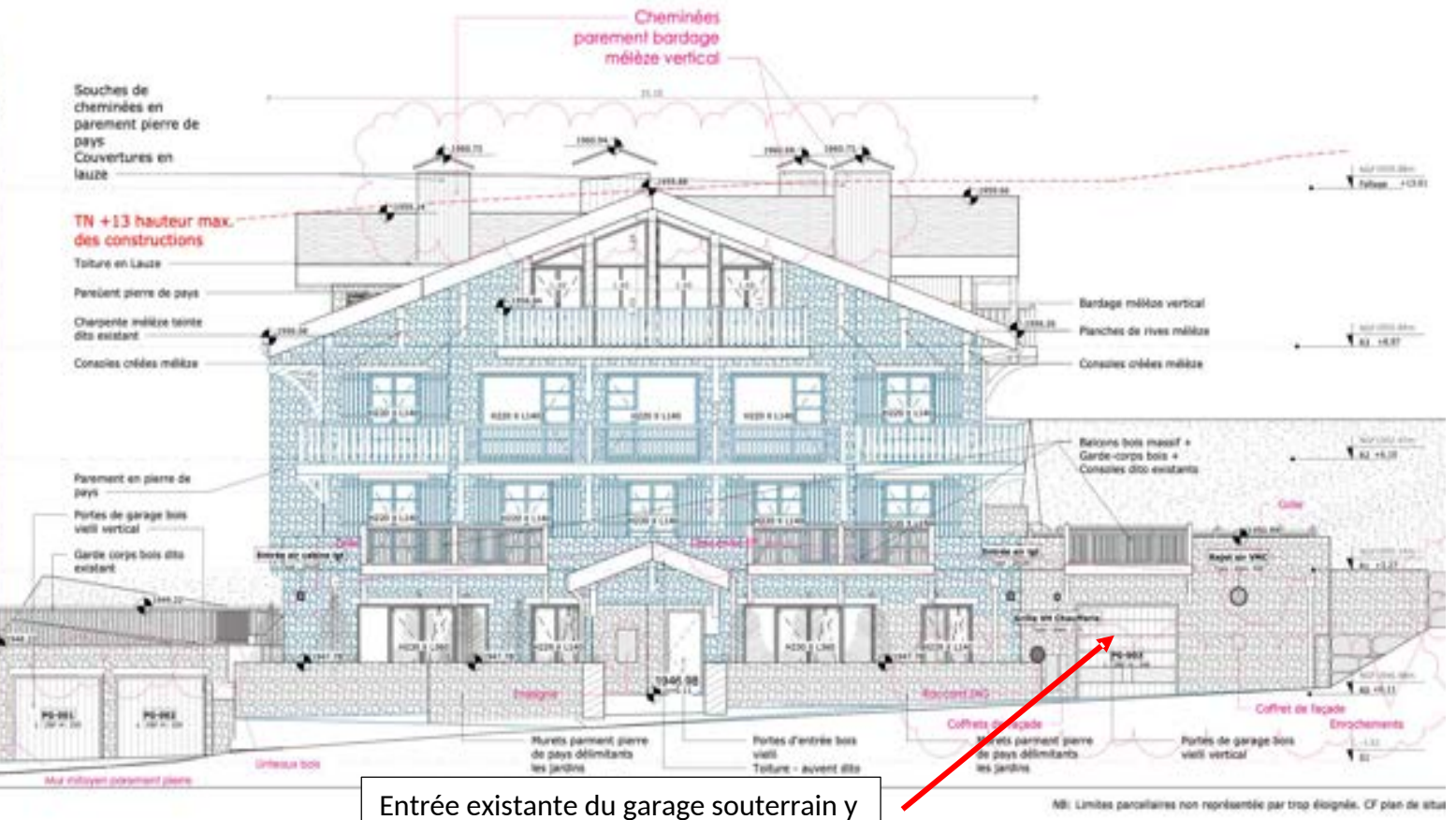
MODIF

Parcelle C 129 : zone agricole non constructible sur une partie de la parcelle

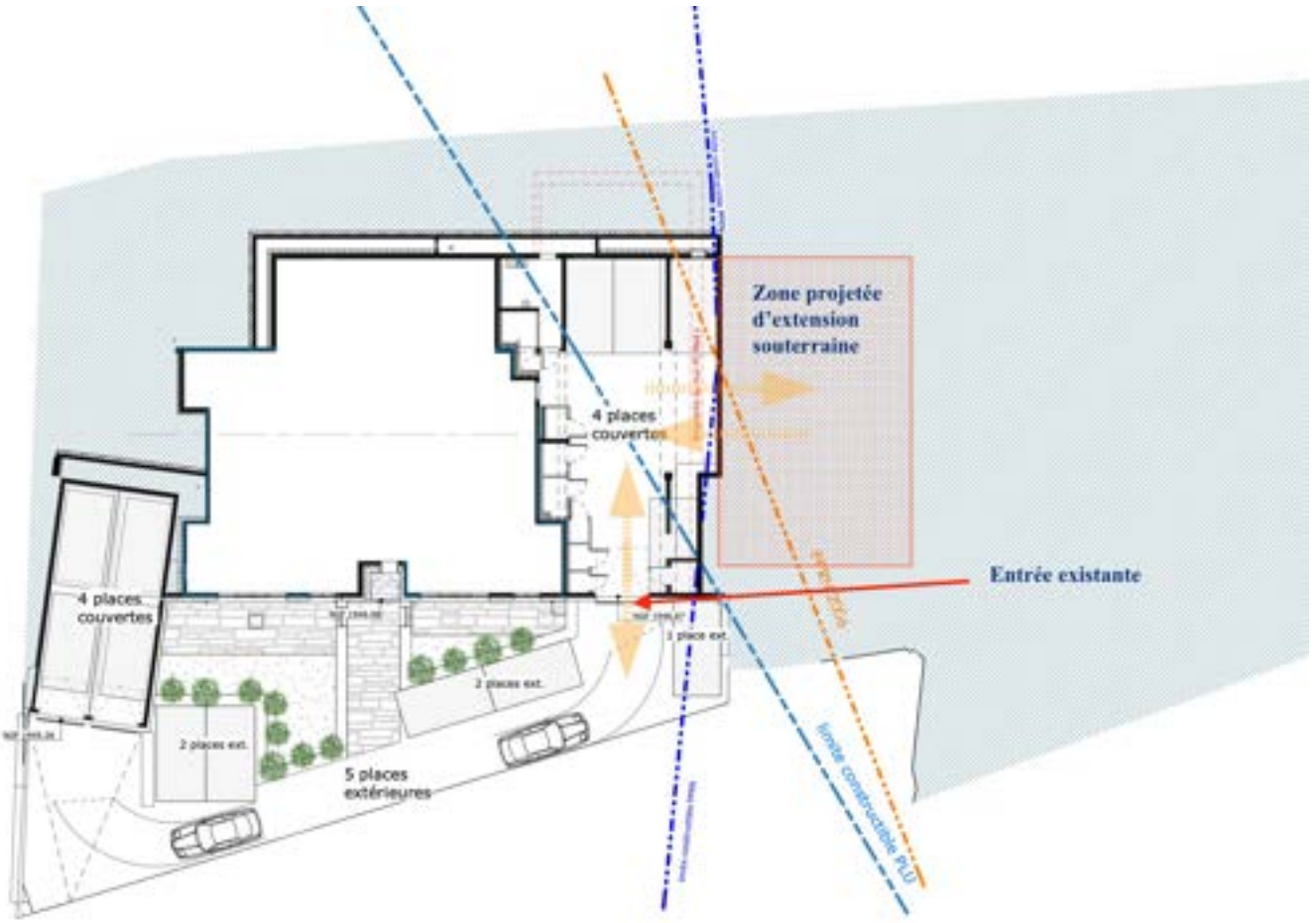



Zone d'extension souterraine

Entrée
existante




Entrée existante du garage souterrain y compris extension souterraine




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SG ARCHITECTE | Les présents plans sont exclusivement destinés à la phase PCM. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. | MAITRE D'OUVRAGE<br>LAST IN THE VALLEY<br>SG Architecte | LAST IN THE VALLEY<br>PC C 03 \| Plan des stationnements | Inchangé<br>PCM | SGA 1818<br>1 : 200<br>22/06/2022 |

# Contribution n°14 (Web)

Proposée par Douglas FAVRE
(douglas.favre@evolution2.com)
Déposée le vendredi 1 août 2025 à 12h17
Adresse postale : 28 Val village 73150 Val d'Isère

Bonjour,

Dans le cadre d'un projet de rénovation de la base motoneige au départ du télésiège de Tommeuses et du passage à une flotte 100% électrique, nous sollicitons cette enquête publique pour nous aider à pérénniser et à améliorer cette activité.

En effet, suite au succès des tests réalisés tout au long de la saison 2024-205 avec les moonbikes (engin 100% électrique) et 2 motoneiges électriques, nous souhaitons basculer la base vers une activité 100% électrique sans augmenter la taille du parc. Pour ce faire, au vu de l'investissement, notre objectif est de renouveller l'autorisation via un Permis d'aménager, nous disposons aujourd'hui d'un ITD qui ne répond plus totalement aux besoins.

Nous souhaiterions que le départ des balades en motoneige ainsi que la nouvelle zone d'activité proposée soient intégrés en zonage "zone de loisir" ou "Nl : Secteurs naturels et forestiers d'accueil d'activités de loisirs" sur les parcelles communales 0841 et 0843, nous permettant ainsi de déposer un permis d'aménager et donc de mettre à jour la réalité de l'activité depuis 1998.

Vous trouverez en complément un dossier présentant l'activité et explicitant notre demande à l'aide de plans.

En restant disisponible pour tout complément, nous vous prions d'agréer, Madame ou Monsieur le directeur de l'enquête publique, nos sincères salutations.

Douglas Favre,

**1 document associé**
contribution_14_Web_1.pdf

---

evolution2
outdoor specialist

# Base de TOMMEUSES

Projet

Evolu8on 2 Val d'Isère

Dossier exposant les ac8vités actuelles et les futurs projets de la base motoneige de Tommeuses

Douglas FAVRE et Romain BERGERON

# Table des matières

**Préambule : ..... 1**

**Partie I : l'existant ..... 2**

A. Activités de la base ..... 2

B. Exploitation de la base et encadrement ..... 2

C. La base et le circuit actuel ..... 3

..... 3

D. Les plus sécuritaires de la localisation géographique de la base ..... 4

**Partie II : Les projets ..... 5**

A. Futur circuit ..... 5

B. Évolution des machines : diminuer les impacts environnementaux ..... 7

**Conclusion ..... 9**

# Préambule :

L'objectif de ce dossier est d'exposer les activités actuelles et les projets de la base motoneige de Tommeuses afin de comprendre notre demande de changement de zonage.

Ce projet s'inscrit dans une dynamique de proposer des activités hors ski, en accord avec la loi, en réduisant au maximum l'empreinte carbone lié à l'exploitation et de répondre au mieux à la demande de la clientèle de la station.

# Partie I : l'existant

## A. Activités de la base

Les différentes activités et produits de la base de Tommeuses sont actuellement :

- **Motoneige** page motoneige
- **Moonbikes** page moonbikes
- **Apéritifs savoyards** page apéritifs savoyards
- **Dameuse Sunset** page sunset dameuse

Nous nous efforçons de fournir d'autres activités, produits et évènements que du ski afin de répondre au mieux à la demande extra ski de la clientèle de la station. En offrant des produits à la hauteur de Val d'Isère.

Nous travaillons avec tous les acteurs locaux (hôtels, tour-opérateurs, agences de voyages, office de tourisme, etc.) et participons régulièrement à des interventions presse, clip, célébrités, influenceurs, images, pour promouvoir les activités de la station.

Nous travaillons aussi avec des producteurs locaux comme la ferme de l'Adroit pour les apéritifs savoyards. Nous avons un réseau B2B et organisons régulièrement des évènements de tourisme d'affaire avec des groupes qui ne sont pas forcément skieur.

En quelque chiffres, la base de Tommeuses c'est :

- *2 000 clients* sur la saison 2022/2023
- *2500 clients* sur la saison 2023/2024
- *2800 clients* sur la saison 2024/2025.
- **0 accidents depuis 7 ans d'exploitation par Evolution 2.**

## B. Exploitation de la base et encadrement

L'exploitation de la base est gérée par Romain Bergeron, diplômé Guide Véhicule Terrestre Motorisé à guidon (CQP Guide VTM, quad et moto) et pisteur secouriste 1er degré (voir diplômes en PJ). Il bénéficie entre autres d'une expérience de 6 ans sur la gestion de la base de Tommeuses.

L'encadrement des différentes activités se fait uniquement par des professionnels diplômés et formés pour l'encadrement de randonnées en véhicules terrestres motorisés à guidon (CQP Guide VTM et CQP Initiateur Moto).

Ces professionnels formés à l'encadrement et l'expérience acquise sur site ont permis de n'avoir actuellement aucuns accidents liés aux activités de la base.

La base est ouverte en fonction du domaine skiable, de la quantité de neige nécessaire pour fonctionner et de la faune présente sur la zone d'évolution.

Ce qui correspond à un peu plus de 4 mois à partir de début décembre, l'activité s'arrête au moment de la sortie des marmottes en Avril.

Soucieux de la sécurité et du bon déroulement des activités de la base, nous sommes attentifs aux exigences du service des pistes et de la STVI et n'hésitons pas à prendre contact régulièrement avec eux si besoin est.

## C. La base et le circuit actuel

Voici l'itinéraire actuel que nous faisons actuellement sur le pas de la Tovière, suivant l'ITD de 1998 : **wiki ITD 1998**

L'accueil client, le stockage et le départ de l'activité se font au pied du télésiège de Tommeuses, facile d'accès pour les clients et le personnel, avec une bonne visibilité.

Le circuit suit la piste 4x4 ouverte à la circulation en été jusqu'au niveau de l'altisurface, puis se poursuit derrière dans le petit goulet où nous faisons demi-tour.

Un autre demi-tour est réalisé en amont de ce goulet pour aller sur le dôme surplombant le lac du Chevril et le barrage, avec vue sur le Mont Blanc. Point de vue sur lequel nous construisons un igloo et aménageons l'espace avec du mobilier léger pour faire les apéritifs au coucher de soleil.

## D. Les plus sécuritaires de la localisation géographique de la base

Lors de secours, la présence quotidienne de Romain et des encadrants sur la base lui permet d'intervenir en primo intervenant puis d'alerter le service des pistes, ce qui arrive régulièrement pendant la saison, aussi bien sur les pistes adjacentes que sur le hors-piste « Familiale ». Quand cela se produit nous fournissons aux pisteurs l'aide demandée, manuelle ou avec les VTM. Il arrive aussi parfois que la base serve de DZ aux hélicoptères.

La vision régulière sur les couloirs présents sur le Pas de la Tovière (gendarmes, oreilles de mickey, lorenzos, etc.) a déjà permis d'alerter le service des pistes de Tignes lors d'avalanche emportant des skieurs. Lors de risques élevés, les encadrants partent sur la zone avec le matériel de sécurité pour intervenir si besoin.

La présence régulière aux abords de l'Altisurface a déjà permis d'intervenir sur la piste pour extraire des randonneurs alors que des avions décollaient. Parfois, seulement d'informer des randonneurs provenant de la piste de randonnée « Brinzeï » de la présence d'un altisurface avec des atterrissages réguliers (qui n'est pas balisé).

Le damage régulier réaliser pour le circuit, permet aussi un accès permanant à l'altisurface par voie terrestre (article 9 de l'arrêté sur la création de l'altisurface) le damage de la zone de retournement des avions permet à ces derniers de ne pas rester coincés.

Le travail réaliser dans la zone et la cohabitation avec d'autres professionnels et exploitants (restaurants, remontés mécaniques, pistes, etc.) nous permettent de tous s'entraider régulièrement et de pouvoir au mieux répondre à nos obligations professionnelles et au bon déroulement de la saison.

L'encadrement des activités de la base par des professionnels permet aussi de sensibiliser les clients à la circulation en VTM en milieux naturels, de les informer de la règlementation et de la nécessiter à évoluer sur des itinéraires bien précis pour préserver la montagne.

# Partie II : Les projets

## A. Futur circuit

Le but de la demande future est de mettre à jour le circuit et de manière générale les activités suivant l'article L362-3 du code de l'environnement qui encadre l'utilisation à des fins de loisirs, d'engins motorisés conçus pour la progression sur neige dans les milieux naturels.

En effet, la surface souhaitée reste inférieure à 4 ha, et nécessite donc le dépôt d'un permis d'aménager suivant l'article art R421-19 du code de l'urbanisme.

Les éléments principaux que nous voulons garder sont le point de départ (localisation : 45.458844704715354, 6.940568235734859) et le dôme vu sur le Mont Blanc (localisation : 45.468872272157554, 6.929881306296814) avec l'igloo aménagé.

Dans tous les cas le circuit sera sur la parcelle 0841 et 0843 (accueil + départ) du Pas de la Tovière.

La demande sera faite selon la visualisation géoportail sur la page suivante, entre le départ du télésiège de Tommeuses et le pas de Tovière.

Le circuit se compose d'une première partie de terrain qui empreinte le même itinéraire qu'actuellement, sur le chemin 4x4 ouvert à la circulation en été jusqu'à l'Altisurface, puis une zone d'évolution adjacente à l'Altisurface.

La demande consiste à avoir un chemin d'accès depuis le télésiège de Tommeuses jusqu'à la « patate verte » permettant d'évoluer sur un circuit balisé de moins de 4 hectares.

Le passage de cette section en « zone de loisir » ou « Nl : Secteurs naturels et forestiers d'acceuil d'activités de loisirs » est donc un préalable à un nouveau dépôt.

isation cartographique - Géoportail https://www.geoportail

géoportail

## Zone évolution VTM électriques

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 6° 56' 11" E
Latitude : 45° 27' 53" N

Zone évolution VTM électriques 4ha avec spot vue Mont-Blanc et igloo pour les apéritifs insolites. Accès hiver Altisurface et zone VTM sur chemin été ouvert à la circulation depuis la base et domaine skiable

01/12

## B. Évolution des machines : diminuer les impacts environnementaux

Le but du projet est de mettre à jour le circuit en fonction de la réglementation mais aussi de décarboner le maximum et le plus rapidement possible les activités de la base.

Pour ce faire, plusieurs démarches et efforts ont et vont être effectués :

- **2022** :
  Passage au bio-carburant HVO pour le fonctionnement de la dameuse. Arrivé de 6 moonbikes 100% électrique.

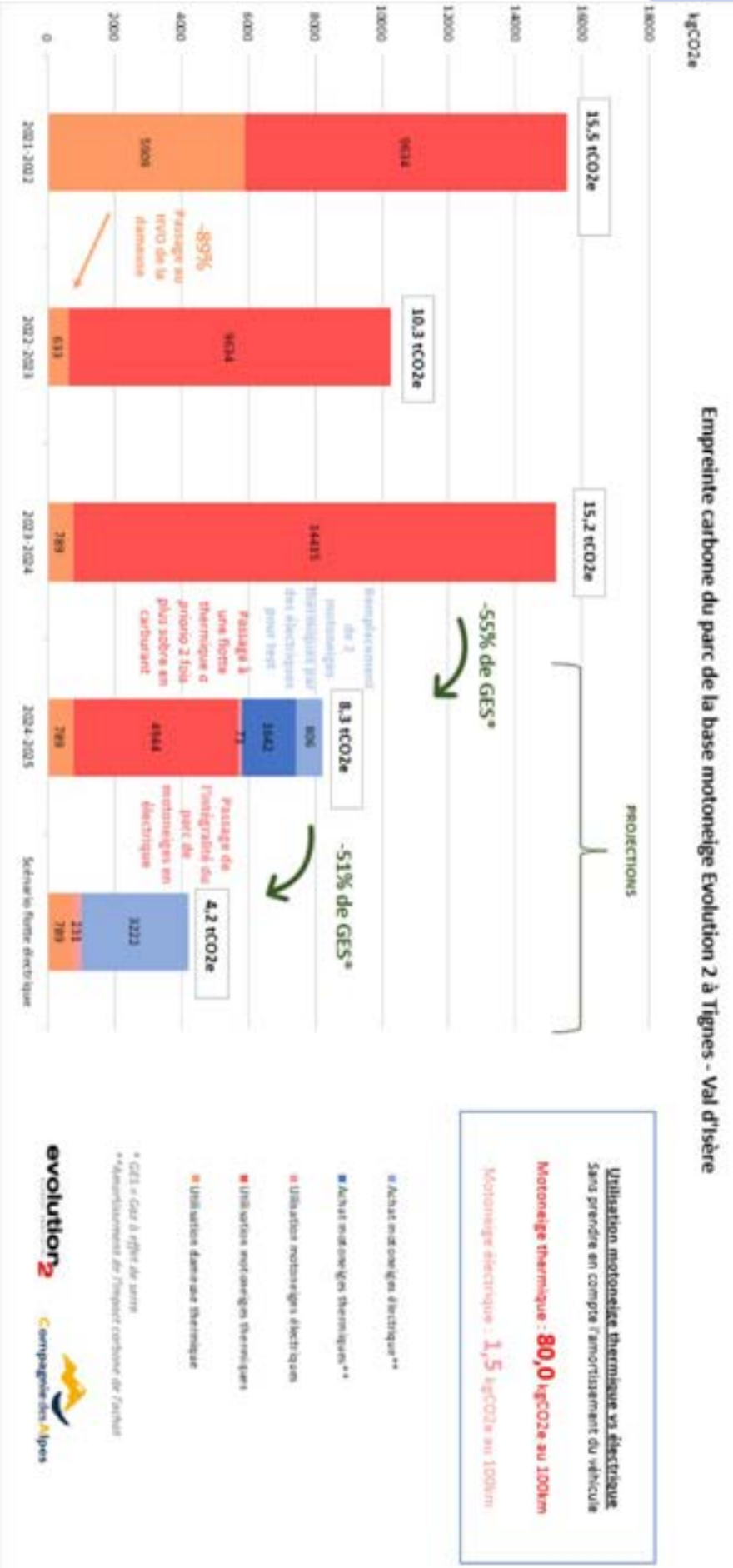
  **2024** :
- Changement du parc de motoneige clients (Polaris lxt 550 IQ, 2t) pour des machines nouvelles générations (lynx 600 ace, 4t), économiques en carburant, faibles émissions de C02, très faibles émissions sonores.
- Acquisition de deux motoneiges électriques Taïga dans le but de réaliser des tests sur une saison entière et dans la limite de ce que la base peut accueillir (stockage, recharge électrique) pour une transition.
  NB : ces 2 mois d'exploitation en électrique sont très positifs
- Changement de la motoneige logistique pour un modèle plus récent.

  **A terme si obtention des nouvelles autorisations** :
  Transition de tout le parc véhicules destiné à la clientèle en électrique.

Ces intentions et ce projet ont notamment pour but :

- D'améliorer la cohabitation avec les autres usagers de la montagne et de la station (skieurs, randonneurs, etc.) notamment au niveau auditif et olfactif. Avec les changements faits cette année la différence est déjà notable.
- Réduire au maximum l'impact carbone de la base
- Améliorer l'image des activités motorisés, des exploitants et plus généralement de la station (notamment dans le cadre du label Flocon vert)
- Limiter la logistique et le coût lié à l'utilisation de machines thermiques (approvisionnement en carburant principalement, par les pistes en dehors des horaires d'ouvertures en accord avec les pistes).

Vous pouvez trouver ci-après une étude de bilan carbone réalisé par les responsables QSE de la Compagnies Des Alpes en prenant en compte tous les efforts réalisés et ceux à venir.


Empreinte carbone du parc de la base motoneige Evolution 2 à Tignes - Val d'Isère
kgCO2e
18000
16000
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
15,5 tCO2e
9632
5908
2021-2022
10,3 tCO2e
9634
633
2022-2023
15,2 tCO2e
14435
789
2023-2024
-55% de GES*
8,3 tCO2e
806
1642
4944
788
2024-2025
-51% de GES*
4,2 tCO2e
3222
211
789
Scénario flotte électrique
-89%
Passage au HVO de la demande
Remplacement de 2 motoneiges thermiques par des électriques pour test
Passage à une flotte thermique à priorisation 2 fois plus sobre en carburant
Passage de l'intégralité du parc de motoneiges en électrique
PROJECTIONS
Utilisation motoneige thermique vs électrique
Sans prendre en compte l'amortissement du véhicule
Motoneige thermique : 80,0 kgCO2e au 100km
Motoneige électrique : 1,5 kgCO2e au 100km
Achat motoneiges électrique**
Achat motoneiges thermiques**
Utilisation motoneiges électriques
Utilisation motoneiges thermiques
Utilisation damage thermique
* GES = Gaz à effet de serre
** Amortissement de l'impact carbone de l'achat
evolution 2
Compagnie des Alpes

# Conclusion

Comme vous avez pu le lire dans ce dossier, notre objectif est de fournir les meilleures expériences possibles, en prenant en compte les règlementations actuelles, la transition écologique et les attentes clients.

Nous voulons donc faire une nouvelle demande de circuit VTM impliquant le changement du zonage actuel.

Douglas Favre et Romain Bergeron
SAS Bellevarde – Evolution 2 Val d'Isère

# Contribution n°15 (Web)

Proposée par MOUTON À BASCULE
(jw.promotion.client@orange.fr)
Déposée le vendredi 1 août 2025 à 14h55
Adresse postale : 4 bis chemin de la fonderie 26200 Montélimar

Objet : Demande de prise en compte d'une extension de garage existant en zone bleue et proposition d'évolution du PLU- parcelle C 129

Nous souhaitons réaliser une extension du garage existant, en utilisant le même accès d'entrée et de sortie, actuellement situé en zone bleue du PPRN 2018. (Voir plan).
Cette extension permettrait la création de huit places de stationnement supplémentaires, sans impact sur le paysage ni sur la sécurité, et s'inscrit dans la stricte continuité du parking souterrain déjà en place.
Cette extension a été acceptée par la copropriété avec la création d'un lot transitoire en attendant sa constructibilité.

Le projet n'engendre aucun nouvel accès, aucune surélévation, et resterait totalement enterré dans la pente naturelle du terrain. Il contribue, de surcroît, à réduire la pression sur le stationnement de surface, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'intégration paysagère.

Nous constatons que des projets similaires ont été autorisés sur d'autres parcelles, notamment C 372 et C 236 au Fornet , dans des contextes présentant des risques supérieurs, et situés en zone rouge du PPRN 2018. Ces précédents montrent que l'appréciation des projets a su tenir compte de leur insertion dans le site et de leur compatibilité avec les enjeux de sécurité et d'urbanisme.

Dans ce contexte, nous ne comprenons pas pourquoi une extension limitée et enterrée d'un garage existant ne pourrait pas être envisagée favorablement, dès lors qu'elle ne crée aucun impact supplémentaire, ni en termes de danger, ni en termes d'artificialisation ou de modification du terrain.

Aussi, nous souhaitons que cette situation puisse être prise en compte à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre ce type d'aménagement dès lors qu'il respecte les conditions suivantes :
• Utilisation exclusive d'un accès existant ;
• Construction en souterrain ;
• Absence d'impact paysager et absence de modification de la topographie ;
• Réduction de la pression sur le stationnement de surface.

Il nous semble que cette demande est fondée, mesurée et cohérente, et qu'elle s'inscrit dans une logique d'harmonisation avec les autorisations déjà accordées sur des terrains similaires.

Nous restons bien entendu à disposition pour tout échange complémentaire ou pour produire les pièces utiles à l'examen de cette proposition.

Johann Wurtz
Le gérant

**1 document associé**
contribution_15_Web_1.pdf

Mouton à Bascule
4 bis chemin de la fonderie
26200 MONTÉLIMAR

Fait à Montélimar le 1 er août 2025

Objet : Demande de prise en compte d'une extension de garage existant en zone bleue et proposition d'évolution du PLU- parcelle C 129

Nous souhaitons réaliser une extension du garage existant, en utilisant le même accès d'entrée et de sortie, actuellement situé en zone bleue du PPRN 2018. (Voir plan).
Cette extension permettrait la création de huit places de stationnement supplémentaires, sans impact sur le paysage ni sur la sécurité, et s'inscrit dans la stricte continuité du parking souterrain déjà en place.
Cette extension a été acceptée par la copropriété avec la création d'un lot transitoire en attendant sa constructibilité.

Le projet n'engendre aucun nouvel accès, aucune surélévation, et resterait totalement enterré dans la pente naturelle du terrain. Il contribue, de surcroît, à réduire la pression sur le stationnement de surface, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'intégration paysagère.

Nous constatons que des projets similaires ont été autorisés sur d'autres parcelles, notamment C 372 et C 236 au Fornet , dans des contextes présentant des risques supérieurs, et situés en zone rouge du PPRN 2018. Ces précédents montrent que l'appréciation des projets a su tenir compte de leur insertion dans le site et de leur compatibilité avec les enjeux de sécurité et d'urbanisme.

Dans ce contexte, nous ne comprenons pas pourquoi une extension limitée et enterrée d'un garage existant ne pourrait pas être envisagée favorablement, dès lors qu'elle ne crée aucun impact supplémentaire, ni en termes de danger, ni en termes d'artificialisation ou de modification du terrain.

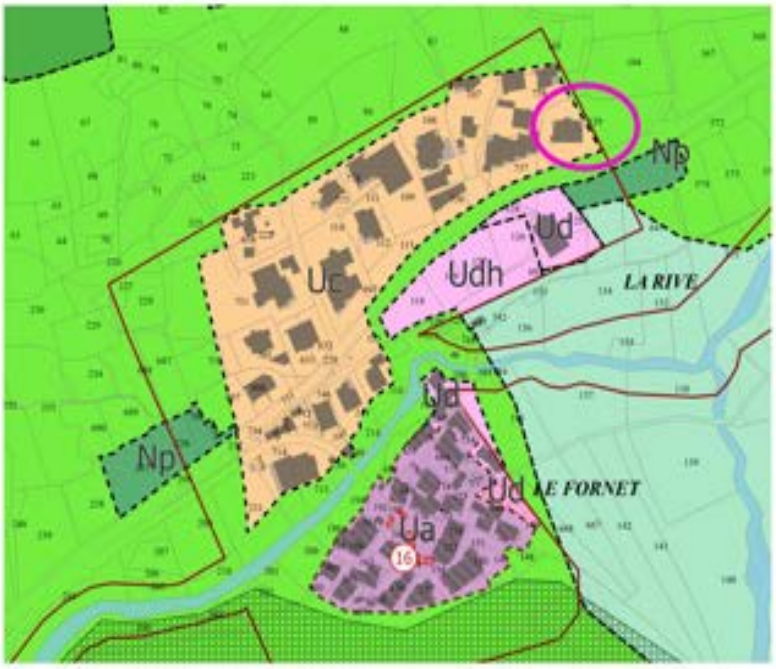
Aussi, nous souhaitons que cette situation puisse être prise en compte à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre ce type d'aménagement dès lors qu'il respecte les conditions suivantes :

- Utilisation exclusive d'un accès existant ;
- Construction en souterrain ;
- Absence d'impact paysager et absence de modification de la topographie ;
- Réduction de la pression sur le stationnement de surface.

Il nous semble que cette demande est fondée, mesurée et cohérente, et qu'elle s'inscrit dans une logique d'harmonisation avec les autorisations déjà accordées sur des terrains similaires.

Nous restons bien entendu à disposition pour tout échange complémentaire ou pour produire les pièces utiles à l'examen de cette proposition.

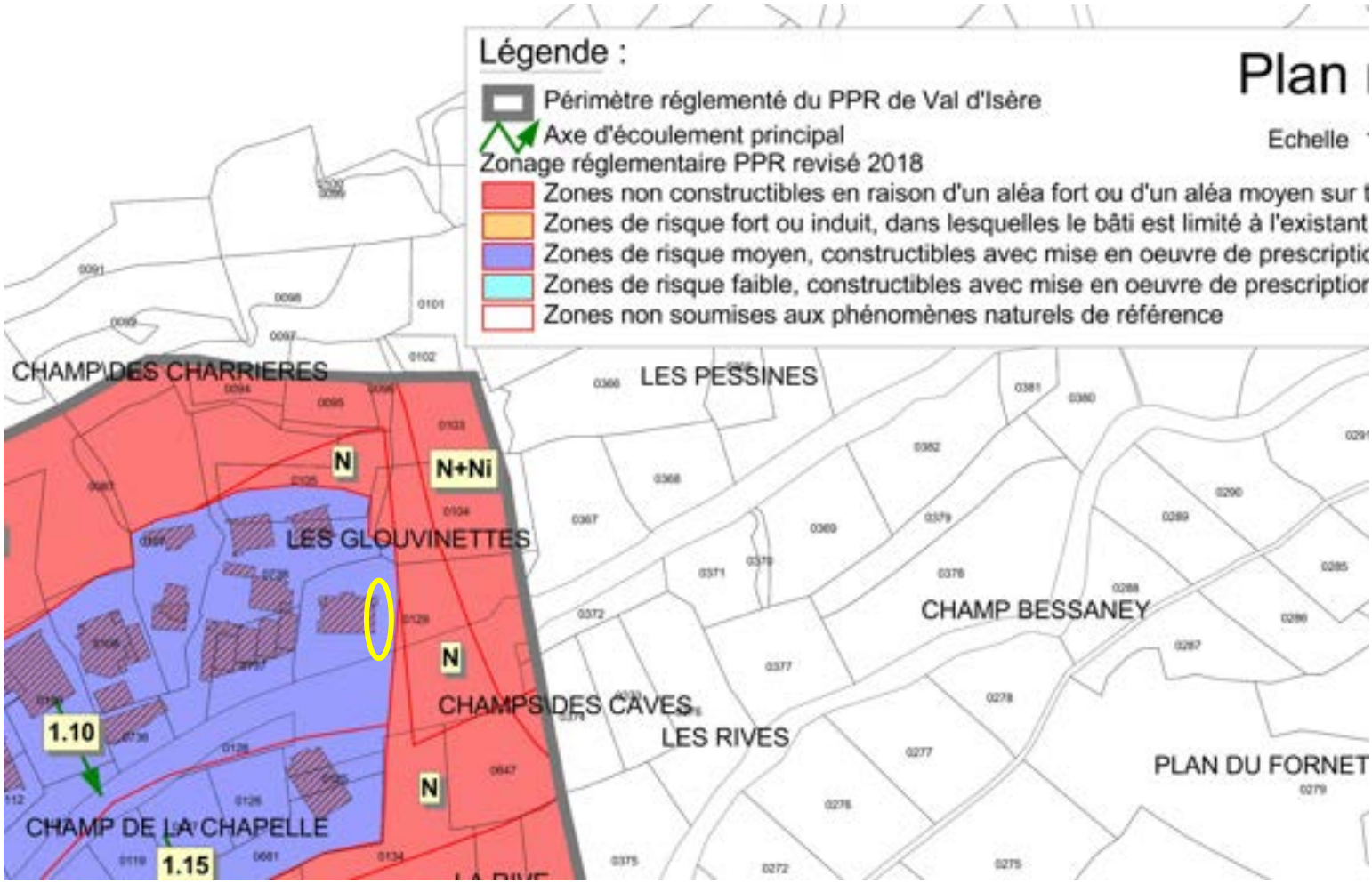
Johann Wurtz
Le gérant
Mail : jw@moutonabascule.com




PLU Actuel

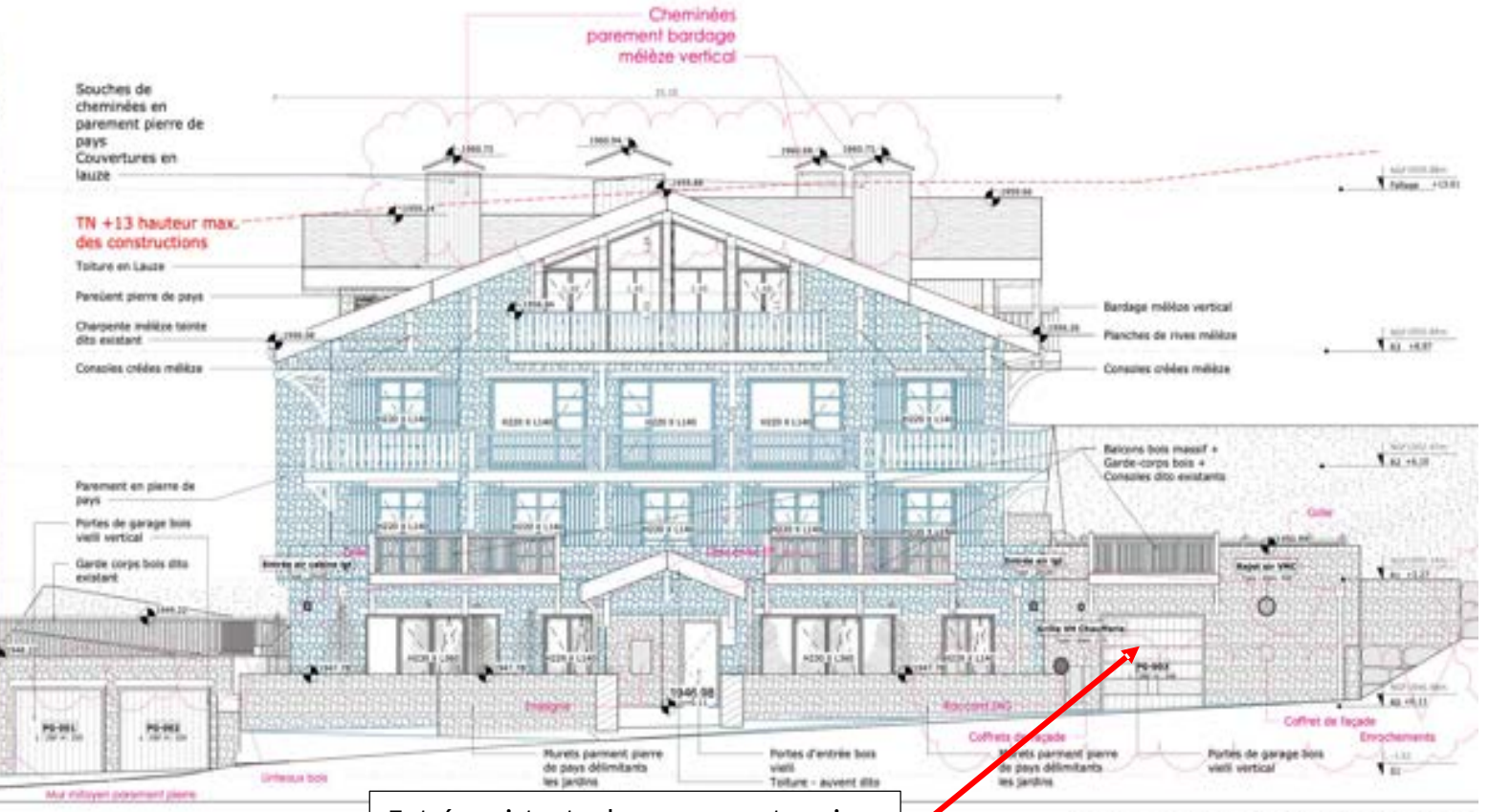
MODIF

Parcelle C 129 : zone agricole non constructible sur une partie de la parcelle

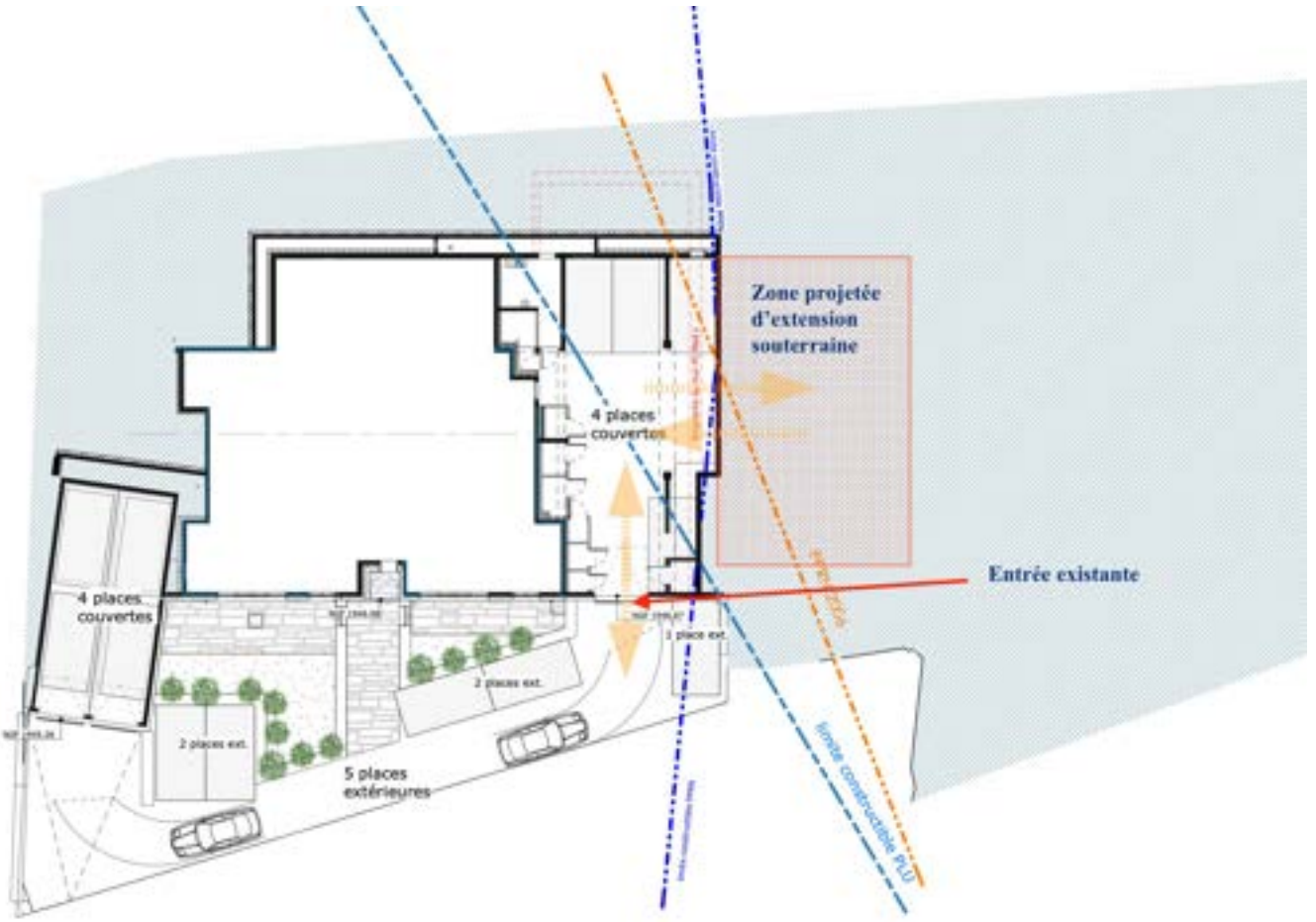



Zone d'extension souterraine

Entrée
existante




Entrée existante du garage souterrain y compris extension souterraine




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SG ARCHITECTE | Les présents plans sont exclusivement destinés à la phase PCM. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. | MAITRE D'OUVRAGE<br>LAST IN THE VALLEY<br>SG Architecte | LAST IN THE VALLEY<br>PC C 03 \| Plan des stationnements | Inchangé<br>PCM | SGA 1818<br>1 : 200<br>22/06/2022 |

# Contribution n°16 (Web)

Proposée par BONNEVIE

Déposée le vendredi 1 août 2025 à 16h00

Je souhaite exprimer ma vive opposition au reclassement de mon terrain situé à la Daille, numéro cadastral 49 précédemment classé en zone constructible, en zone agricole dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
Ce terrain a toujours été considéré comme constructible, et je considère ce reclassement comme injustifié pour plusieurs raisons :
* Il est situé dans un secteur déjà urbanisé, entouré de maisons et d'équipements publics.
* Il ne présente aucune caractéristique agricole : il n'a jamais été cultivé et n'est pas exploité.
* Il est desservi par les réseaux (eau, électricité, voirie) et est parfaitement apte à recevoir une construction.
Par ailleurs, ce changement porte atteinte à mes droits patrimoniaux et compromet un projet personnel de construction. Je sollicite donc un réexamen de cette décision et le maintien du classement de mon terrain en zone constructible.

---

# Contribution n°17 (Web)

Proposée par BONNEVIE

Déposée le vendredi 1 août 2025 à 16h01

Je souhaite exprimer ma vive opposition au reclassement de mon terrain situé à la Daille, numéro cadastral 49 précédemment classé en zone constructible, en zone agricole dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
Ce terrain a toujours été considéré comme constructible, et je considère ce reclassement comme injustifié pour plusieurs raisons :
* Il est situé dans un secteur déjà urbanisé, entouré de maisons et d'équipements publics.
* Il ne présente aucune caractéristique agricole : il n'a jamais été cultivé et n'est pas exploité.
* Il est desservi par les réseaux (eau, électricité, voirie) et est parfaitement apte à recevoir une construction.
Par ailleurs, ce changement porte atteinte à mes droits patrimoniaux et compromet un projet personnel de construction. Je sollicite donc un réexamen de cette décision et le maintien du classement de mon terrain en zone constructible.

---

# Contribution n°18 (Email)

Proposée par Frédéric PONCIN (avocats)
(f.poncin@cdmf-avocats.com)
Déposée le lundi 4 août 2025 à 10h06

**FP23004 - SAS ERIM / CONSEIL**

Objet : FP23004 - SAS ERIM / CONSEIL

[logo-cdmf-en-tete]

Frédéric PONCIN
CDMF-Avocats AFFAIRES PUBLIQUES
Avocat Associé

[cid:image002.png@01DC0527.30EF3A00]

**3 documents associés**
contribution_18_Email_1.pdf
contribution_18_Email_2.pdf
contribution_18_Email_3.pdf

---

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC

Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 4 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8105.0**

N/Réf. : SAS ERIM / CONSEIL - FP23004 – FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des sociétés ANNAPURNA et LAISINANT, dont la SAS ERIM et Monsieur Nicolas MORIANO sont actionnaires, qui sont respectivement propriétaires à VAL D'ISERE :

- au lieu-dit « Le Rogoney » de la parcelle n° 100.
- au lieu-dit « Le Laisinant » de la parcelle n° 1898

S'agissant de la parcelle n° 100 au lieu-dit « Le Rogoney » :

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, issu de la révision approuvée le 19 décembre 2016 (laquelle est intervenue à la suite des annulations juridictionnelles des précédents PLU approuvés en 2008 et 2012), cette parcelle avait été classée pour partie en zone Uch (zone urbaine du centre à vocation hôtelière), et le surplus en zone naturelle Ns :

PLU actuel en vigueur

Ce classement avait été justifié, à l'époque :

- D'une part, par le fait qu'elle se trouvait dans le prolongement des parcelles n° 101 et 102, elles-mêmes non bâties, qui devaient recevoir une urbanisation à vocation hôtelière.
- D'autre part, par le fait que le Plan de Prévention des Risques de 2006 devait parallèlement faire l'objet d'une révision permettant d'actualiser la connaissance des risques « Montagne » affectant le secteur.

Depuis cette date, l'urbanisation des parcelles n° 102 et 101 s'est réalisée, plaçant désormais la parcelle n° 100 dans la continuité directe d'une urbanisation existante qui se trouve à la fois à l'Ouest du terrain (hôtel Mont-Blanc et résidence « Kilimandjaro »[1]), mais aussi de l'autre côté du chemin au Nord, ainsi que cela apparaît de la vue photographique ci-dessous :

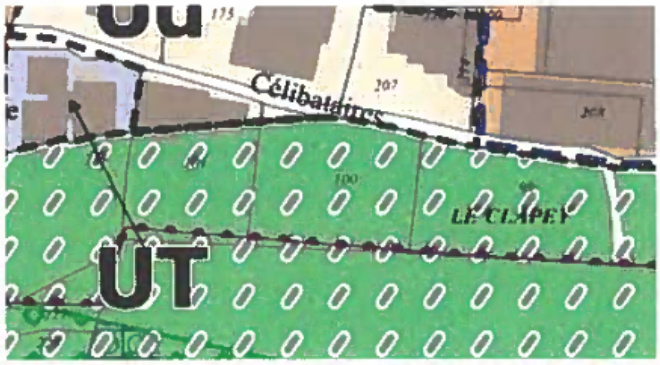
Vue Géoportail (prise de vue 23-08-2024)

Hôtel Mont-Blanc Résidence « Kilimandjaro »

Par ailleurs, la révision du PPR a été retardée par de multiples recours juridiques et celle-ci n'a, à ce jour, pas encore été approuvée.

Dans le cadre du projet de PLU en cours de révision (qui matérialise d'ailleurs l'urbanisation réalisée depuis la précédente révision), la logique du précédent document d'urbanisme a été reprise avec un classement de la quasi-intégralité de la parcelle n° 100 en zone naturelle N, à l'exception du triangle se trouvant dans le prolongement de la résidence « Kilimandjaro », classé quant à lui en zone Ud :

[1] Réalisée selon permis de construire n° PC.073.304.18M1027 du 6 août 2018



Règlement graphique plan 7 projet PLU arrêté

Cependant, ce classement apparaît désormais seulement justifié par la problématique des risques tels qu'ils ont été arrêtés dans le cadre de la mise en œuvre par anticipation des prescriptions d'un futur PPR à l'initiative du Préfet de la SAVOIE en 2018, mais dont l'approbation finale n'est toujours pas intervenue.

Autrement dit, le classement de la quasi-intégralité de la parcelle n° 100 en zone naturelle N semble uniquement motivé par la position des Services de l'État qui considèrent que, dans l'attente de l'approbation définitive du Plan de Prévention des Risques et de la définition finale de la nature et de l'intensité des risques qui seraient susceptibles d'affecter le terrain, il y aurait lieu, par précaution, de maintenir le terrain en zone non constructible, nonobstant ses caractéristiques particulières.

Or, il est incontestable que ce terrain qui se trouve dans la continuité immédiate de l'urbanisation du centre de VAL D'ISERE et qui est desservi par l'ensemble des réseaux, présente, au regard de la définition qui en est donnée par l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques d'un terrain qui peut être classé en zone urbaine U.

Par ailleurs, s'agissant de la problématique des risques, Monsieur ROESCH représentant la SAS ERIM et Monsieur MORIANO, ès-qualité de représentant de la société ANNAPURNA, propriétaire du terrain, ont fait réaliser, en août 2020, une étude spécifique du risque d'avalanches par le Cabinet TORAVAL, cabinet d'ingénierie spécialisé dans l'analyse des risques et qui intervient au soutien des Services de l'État et des Collectivités pour l'élaboration de leurs documents de prévention des risques, lequel a conclu que la moitié Nord de la parcelle n° 100 se trouve, en réalité, en zone de risque moyen qui pourrait donc faire l'objet, du point de vue de la réglementation des risques, d'un classement en zone bleue, c'est-à-dire dans une zone potentiellement constructible sous réserve du respect de prescription particulière liée à la prévention des risques (pièce jointe).

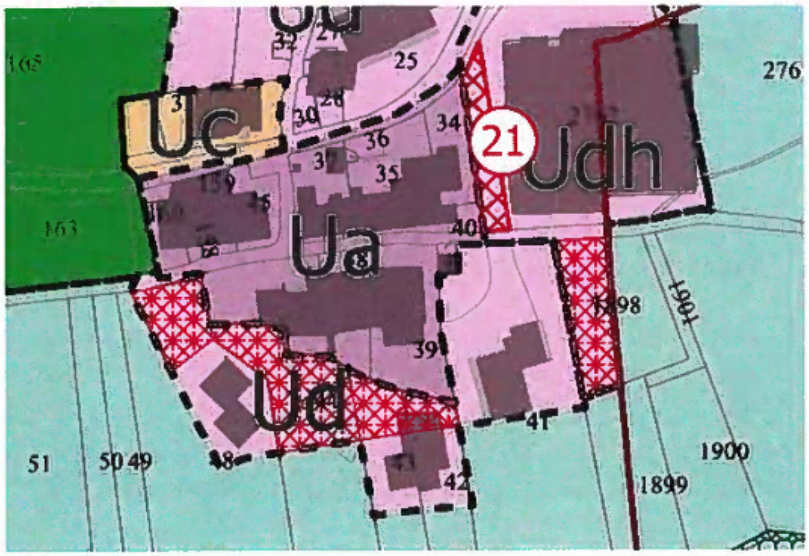
Dans ces conditions, il apparaît que la parcelle n° 100 pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone Ud, sur sa moitié Nord telle que délimitée dans l'étude TORAVAL d'août 2020, sur une bande d'une vingtaine de mètres à

compter de l'alignement de la rue, pour permettre la continuité de l'organisation de l'urbanisation dans l'alignement et le prolongement de la résidence « Kilimandjaro » qui vient elle-même s'implanter dans le prolongement de l'hôtel Mont-Blanc.

C'est ainsi qu'il vous est demandé d'émettre un avis favorable au reclassement en zone Ud de la moitié Nord de la surface de la parcelle n° 100 en zone constructible, à partir de l'alignement de la rue, et, pour assurer la cohérence du zonage, d'aligner la délimitation de la zone Ud sur la parcelle n° 101 au nouveau périmètre la zone.

<u>S'agissant de la parcelle n° 1898 au lieu-dit « Le Laisinant » :</u>

Dans le PLU actuellement en vigueur et issu de la révision du 19 décembre 2016, une partie de ce terrain est classée en zone Udh à vocation hôtelière :



PLU actuel en vigueur

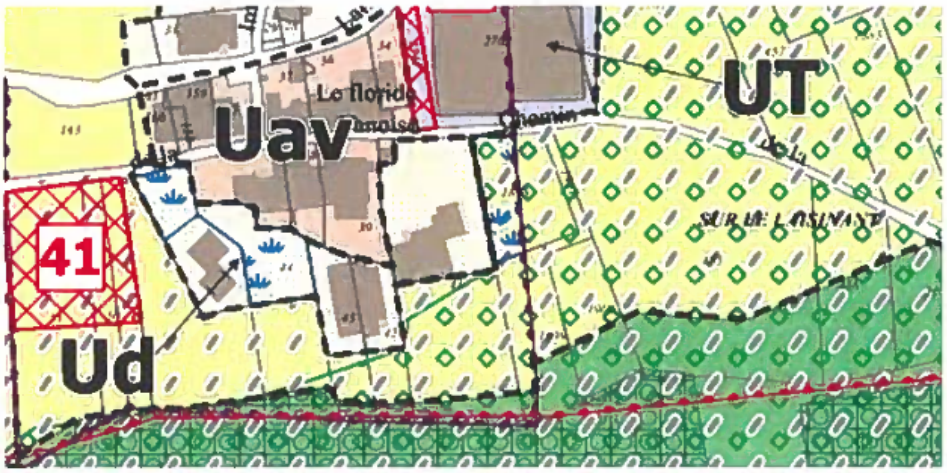
A l'époque de la révision de 2016, le terrain avait également fait l'objet d'une trame au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, destinée à vérifier l'éventuel caractère humide du secteur délimité avant toute ouverture à l'urbanisation.

C'est d'ailleurs dans ce cadre que la SAS ERIM, en sa qualité d'associée de la SAS LAISINANT actuellement titulaire d'un compris de vente, avait fait réaliser par le Cabinet d'ingénierie écologique AGRESTIS, en avril 2001, une expertise de caractérisation éventuelle d'une zone humide sur la parcelle n° 1898 (expertise ci-jointe).

Cette expertise a expressément conclu à l'absence de zone humide au sens réglementaire du Code de l'Environnement, en l'absence de tout habitat humide recensé et d'un sol présentant les caractéristiques d'une zone humide.

C'est d'ailleurs cette expertise diligentée par la SAS ERIM qui a permis à la SAS LAISINANT de déposer une demande de permis de construire et d'obtenir de la Mairie de VAL D'ISERE un permis de construire en date du 7 novembre 2024, pour la construction d'un hôtel et de logement du personnel sur le terrain (pièce jointe)[2].

Or, le projet de PLU actuellement soumis à l'enquête publique déclasse ce terrain en zone agricole Af *« secteur agricole stratégique », « à enjeux forts »,* et maintient la trame de secteur humide délimitée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, pour lui conférer également le caractère de *« réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type 1) »* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.



Règlement graphique plan 7 projet PLU arrêté

Pourtant, la partie de la parcelle n° 1898 qui était initialement classée en zone Udh et qui se trouve déclassée en terrain « agricole stratégique à enjeux forts » a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine du village du « Laisinant » (pour laquelle la Mairie a d'ailleurs accordé le 7 novembre 2024 un permis de construire pour la réalisation d'un hôtel), et n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole, ce terrain ne faisant d'ailleurs l'objet d'aucune exploitation de ce type et ne présentant, par lui-même, aucun positionnement stratégique, ni enjeu agronomique particulier qui justifierait son classement en zone A.

Là encore, le terrain présente toutes les caractéristiques d'une zone urbaine, comme l'a d'ailleurs toujours considéré la Mairie de VAL D'ISERE en le classant jusqu'alors dans l'enveloppe de la zone urbaine.

---

[2] Ce permis a été ultérieurement retiré par la Mairie, mais de manière irrégulière, pour des considérations liées à la prévention des risques, que la Mairie avait initialement considérées comme parfaitement prises en compte et conformes à la règle en autorisant le projet. Ce retrait illégal du permis de construire fait l'objet d'une procédure juridictionnelle actuellement en cours d'instruction devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE (procédure n° 2503718).

De plus, le classement en secteur humide n'est pas plus justifié dès lors que l'étude d'AGRESTIS d'avril 2021, qui n'a fait l'objet d'aucune remise en cause depuis, conclut très précisément à l'absence de caractère humide de la parcelle qui ne constitue d'ailleurs pas davantage un réservoir de biodiversité, le classement en ZNIEFF de type 1 n'ayant d'ailleurs, par lui-même, aucune portée réglementaire, ni contraignante au regard du classement dans le PLU.

Rien ne justifie donc qu'il soit fait obstacle au reclassement de la parcelle n° 1898 qui était jusqu'alors classée en zone Udh, en zone Ud au même titre que la parcelle n° 41 qui la jouxte sur toute sa profondeur et qui pour sa part et nonobstant sa proximité immédiate, n'est soumise à aucune servitude, ni trame particulière.

C'est donc dans ces conditions que les société ANNAPURNA et LAISINANT, ainsi que la SAS ERIM et Monsieur MORIANO, vous demandent de bien vouloir émettre un avis favorable au reclassement des deux parcelles susvisées dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvée.

Ce classement qui ne remet pas en cause les orientations générales du projet urbain défini à l'échelle de l'entier territoire couvert par le PLU de VAL D'ISERE, ne contrevient pas davantage aux contraintes qui résultent des normes supérieures, notamment celles supra-communales ou intercommunales.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

P.J. :
1- Etude TORAVAL des risques d'avalanches sur le quartier du Rogoney d'août 2020 (lien de téléchargement : https://fromsmash.com/SsKeM528nn-ct)
2- Expertise AGRESTIS pour caractérisation de zone humide sur la parcelle n° 1898 au « Laisinant » du 6 avril 2021 (lien de téléchargement : https://fromsmash.com/SOKuDc4t2r-ct)
3- Permis de construire n° PC.073.304.24M1015 délivré le 7 novembre 2024 par le Maire de VAL D'ISERE

N/Réf. : 2020104RA_210406

# ERIMSAS

# EXPERTISE POUR CARACTERISATION DE ZONE HUMIDE

## *COMMUNE DE VAL D'ISERE (73) – LE LAISINANT*

## RAPPORT DE SYNTHESE

**6 avril 2021**

410 ROUTE DE THONES – 74210 FAVERGES-SEYTHENEX - +33 (0)4 50 05 10 31 - 2 +33 (0)4 50 05 43 68 - agrestis@agrestis.fr - www.agrestis.fr
MEMBRE DE LA CHAMBRE DE L'INGENIERIE ET DU CONSEIL DE FRANCE - TERRITOIRES ET ENVIRONNEMENT

Sarl au capital de 10 000 € - SIRET 523 612 422 - 00015– RCS Annecy – APE 7112 B

# SOMMAIRE

1 - CADRE DU PROJET ET DE L'EXPERTISE ..... 3

2 - PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE ..... 5

3 - CADRE REGLEMENTAIRE ..... 7

4 - EXPERTISE DE ZONE HUMIDE ..... 9

4.1 - DIAGNOSTIC VEGETATION ..... 9

4.2 - DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE ..... 14

5 - CONCLUSION ..... 23

BIBLIOGRAPHIE ..... 24

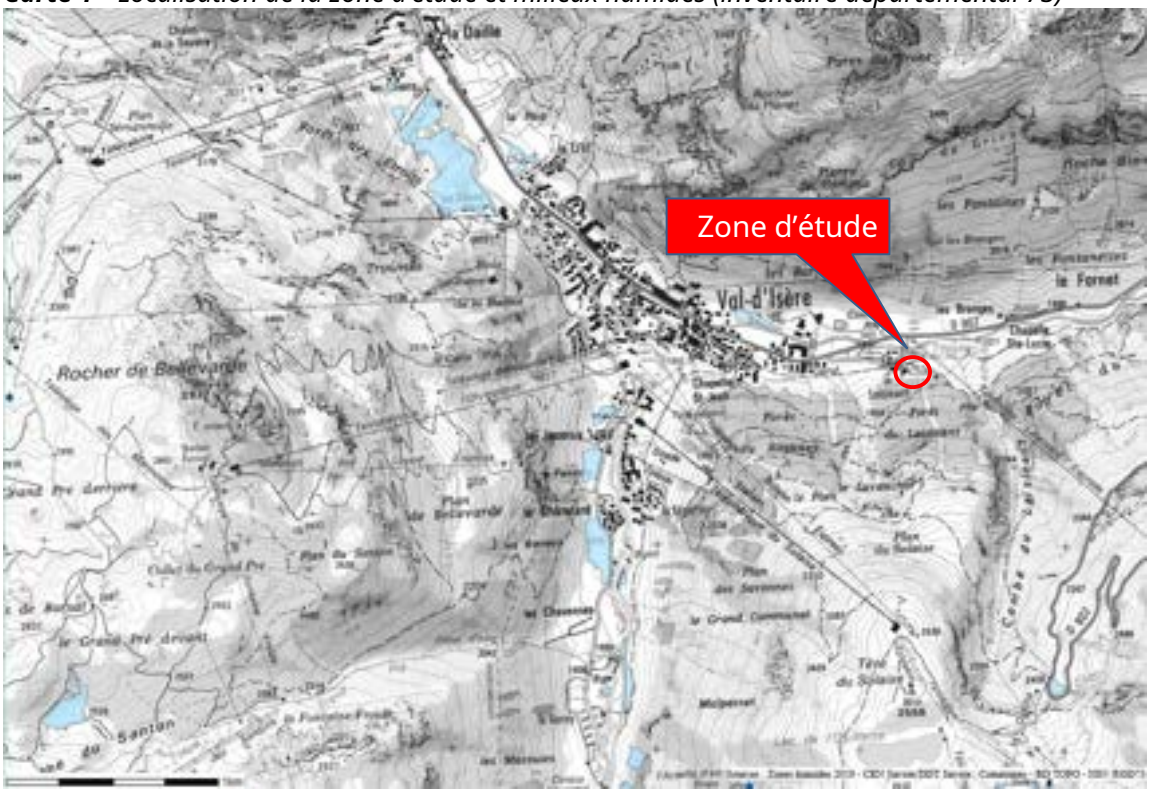
ANNEXES ..... 25

# 1 - CADRE DU PROJET ET DE L'EXPERTISE

La SAS ERIM porte un projet de construction sur la commune de Val d'Isère, au niveau du lieudit du Laisinant.

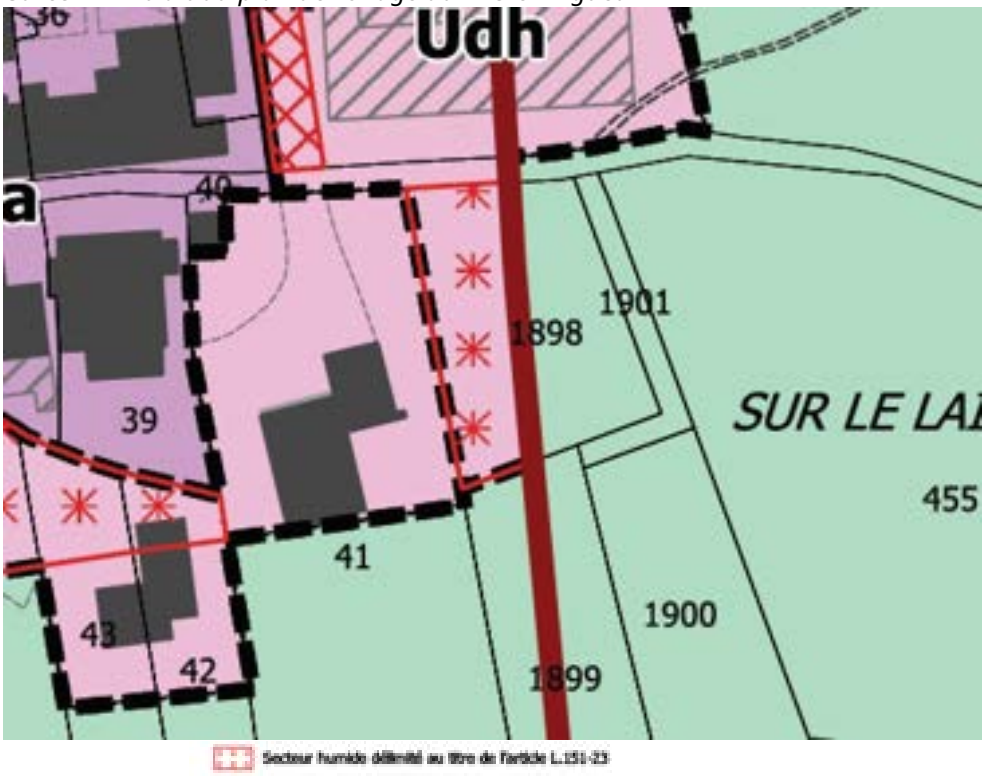
Elle souhaite caractériser la présence d'une zone humide sur la propriété concernée, parcelles 1898 et 1901 d'une emprise globale d'environ 1 000 m².

***Carte 1*** *Localisation de la zone d'étude et milieux humides (inventaire départemental 73)*




Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site à l'inventaire départemental des zones humides réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie. Pour autant, dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune, un milieu humide a été recensé sur le secteur et matérialisé sur le plan de zonage comme le montre l'extrait ci-dessous :

***Carte 2*** *Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*




Par soucis de bonne prise en compte des enjeux environnementaux, le Maître d'ouvrage souhaite procéder dans le cadre de ses études de projet à une vérification de la présence de zone humide sur ce secteur et le cas échéant à sa délimitation et caractérisation selon les critères règlementaires en vigueur.

La présente expertise a donc été initiée en vue de :

> **Diagnostiquer la végétation et les sols sur les milieux potentiellement humides de la zone d'étude.**

> **Qualifier le(s) milieu(x) humide(s)** en présence le cas échéant et les caractériser.

# 2 - PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

La zone à expertiser est localisée au niveau du hameau du Laisinant, en rive gauche de l'Isère. Elle est délimitée sur la cartographie ci-dessous par le polygone à contour rouge (et fond blanc).

***Carte 3*** *Présentation du secteur à prospecter*

**La zone d'étude à prospecter (végétation et sol) représente une emprise globale d'environ 1 000 m².**

## QUELQUES VUES DE LA ZONE D'ETUDE

***Photo 1****vue de la zone d'étude depuis l'aval*

***Photo 2****vue de la zone d'étude depuis l'amont*

# 3 - CADRE REGLEMENTAIRE

Les Travaux et Activités (IOTA) pouvant avoir un impact sur les zones humides, sont soumis aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement (CE) et doivent pouvoir clairement identifier si leur projet est situé en zone humide, que ce soit au titre de la nomenclature « Eau et milieux aquatiques » (articles L.214.1 et R.214-1 du CE) ou bien au titre de la nomenclature « ICPE » (articles L.214.7 du CE) qui doit également intégrer les objectifs de la législation sur l'eau.

La **nomenclature « Eau et milieux aquatiques »** concerne directement les zones humides avec la **rubrique 3.3.1.0 : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais**. Dans ce cadre, les régimes administratifs sont ainsi définis :

> Autorisation : la zone asséchée ou mise en eau est ≥ 1 ha.

> Déclaration : la zone asséchée ou mise en eau est > 0,1 ha mais < 1 ha.

**Les critères techniques permettant de définir une zone humide** sont précisés par l'article R.211-108 du Code de l'Environnement :
*« I. - Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.*
*En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »*

En application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du CE, le cadre réglementaire comprend :

> L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 qui explicite ces critères de définition et de délimitation.

> La circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010 qui précise les modalités de mise en œuvre de ces critères.

> La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité et de la chasse a modifié l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides comme suit : « *"1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire,* ***ou*** *dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année"* »

**Les 2 critères sont donc alternatifs** et ce conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 et la circulaire du 18 janvier 2010.

Par ailleurs, **ses critères ne sont pas applicables** aux milieux aquatiques que sont les cours d'eau, plans d'eau et canaux ainsi que pour certaines infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales (fossés, bassins de lagunage ou de rétention d'eaux pluviales, …).

La **doctrine que nous appliquons** actuellement repose donc sur la démarche suivante :

1> Absence de végétation : le critère du sol suffit à caractériser une zone humide ;

2> Présence de végétation anthropisée (ie. cultivée) : le critère du sol suffit à caractériser une zone humide ;

3> Présence de végétation naturelle spontanée et peu modifiée par l'homme : les deux critères doivent être appréciés (sol hydromorphe **ou** présence de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année)

## METHODOLOGIE POUR LE CRITERE SOL

Dans le cas général, les sols conservent, sur le long terme, des signes caractéristiques des conditions de leur formation (géologie, climat, hydrologie, ...).
Le décret précise que le critère applicable est celui de la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle.

L'arrêté précise qu'il faut prendre en compte les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux énumérés dans une liste de sols humides (annexe 1.1 de l'arrêté) histosols, réductisols et autres sols rédoxiques.
L'arrêté donne également une méthode déterminée pour identifier ces sols (annexe 1.2).

La vérification peut se faire soit par données et cartes pédologiques, soit par sondages du terrain.

Un sol peut être qualifié de zone humide **lorsque des traces d'hydromorphie marquées sont repérables à 50 cm, au plus, sous la surface du sol** ; l'examen de sondages pédologiques vise ainsi à vérifier la présence :

> d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;

> ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;

ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

> ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, **et** de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

***NB** : les **traits réductiques** observés sur le terrain correspondent toujours à des engorgements fonctionnels. Il n'en va pas de même des traits rédoxiques qui persistent même après la disparition des excès d'eau (après assainissement agricole, par exemple).*
***Horizons rédoxiques** : Les horizons rédoxiques se caractérisent par une distribution du fer (et donc une couleur) très hétérogène qui se manifeste par une juxtaposition de plages ou de traînées grises (ou simplement plus claires que le fond matriciel de l'horizon), appauvries en fer, **et** de taches, enrichies en fer, de couleur rouille (chroma > 5 et value > 6), voire vermillon dans le cas des salisols. Les traits d'oxydation, de déferrification, de réduction doivent couvrir plus de 5 % de la surface de l'horizon.*

Si l'une de ces caractéristiques est présente, le sol peut être considéré comme sol de zone humide.

**METHODOLOGIE POUR LE CRITERE VEGETATION**

L'expertise consiste en la réalisation de relevés phyto-sociologiques via la méthode Braun-Blanquet selon l'arrêté du 1 octobre 2009.
L'identification de la végétation se fait via les habitats naturels définis à partir de stations de référence ; trois cas de figure sont possibles :

> Cas d'un **habitat non humide** : des prospections pédologiques sont à réaliser.

> Cas d'un **habitat humide :** aucune investigation pédologique n'est à réaliser.

> Cas d'un **habitat « pro-parte »** :

- Si le pourcentage de recouvrement des espèces hygrophiles est supérieur ou égal à 50% alors l'habitat est qualifié d'humide et aucune prospection pédologique complémentaire n'est à réaliser.
- Si le pourcentage de recouvrement des espèces hygrophiles est inférieur à 50% alors l'habitat n'est pas considéré comme humide et une investigation pédologique est à faire.

**Dans le cas présent, au regard de la nature de l'emprise et de la végétation présente, la démarche requiert la double expertise (végétation et sol).**

# 4 - EXPERTISE DE ZONE HUMIDE

## 4.1 - DIAGNOSTIC VEGETATION

### 4.1.1 - Méthodologie pour l'expertise

Les milieux ont été prospectés sur une journée, le **25 Août 2020**.
La stratégie d'échantillonnage est basée sur des relevés phyto-sociologiques. Ces deniers sont placés sur les zones qui apportent le maximum d'informations sur la diversité de la flore et des habitats à l'échelle du site étudié.
Une recherche ciblée des espèces végétales remarquables et protégées a été effectuée. Après caractérisation phyto-sociologique, les relevés effectués ont été rattachés à un type d'habitat naturel selon la typologie Corine Biotope.

## 4.1.2 - Description des habitats naturels

*<u>Note préalabl</u>e : la description des habitats s'inspire largement de la typologie CORINE BIOTOPES définie comme standard européen de description hiérarchisée des milieux naturels (ENGREF, MNHN, 1997). La codification est présentée à titre indicatif sous la forme : « CB 61.11 » = typologie CORINE BIOTOPES N° 61.11.*

Les habitats sont décrits dans les paragraphes ci-après. La description est accompagnée de photographies et d'une carte de localisation des habitats selon la typologie Corine Biotope.
Les espèces déterminantes de l'habitat sont notées en gras et les espèces fréquemment rencontrées sont en caractère normaux.

### PATURAGE A LEONTODON HISPIDUS (CB : 36.52)

Cet ensemble est présent sur la plus grande partie de la zone d'étude. Le cortège floristique se compose en grande partie d'Agrostide capillaire (*Agrostis capillaris*) et d'achillée millefeuille (*Achillea millefolium*). Parmi ce tapis végétal apparaissent des individus de millepertuis maculé (***Hypericum maculatum subsp. maculatum***), de fléole rhétique (***Phleum rhaeticum***), de vérâtre blanc (***Veratrum album***) ainsi que des campanules rhomboidales (*Campanula rhomboidalis*) et trèfle brun (*Trifolium badium*).

***Photo 3****Pâturage à Leontodon hispidus*

### CLAIRIERE A EPILOBE ET DIGITALE X COMMUNAUTE ALPINE A RUMEX (-CB : 31.8711 X 37.88)

Situé dans la partie basse de la zone d'étude, cet habitat forme un cordon qui s'est développé sur un amoncellement de pierres en bordure de parcelle et sur un vestige de jardin potager en cours de colonisation. Les 2 types de végétation coexistent de façon équivalente.
On retrouve ainsi une forte proportiond'épilobe en épi (***Epilobium angustifolium***) accompagnée par du géranium des bois (*Geranium sylvaticum*), du galéopsis tetrahit (*Galeopsis tetrahit*) et de la berce commune (*Heracleum sphondilium*) qui permettent l'identification de la clairière à épilobe.
La communauté à rumex est quant à elle mise en évidence par la présence de rumex des Alpes (***Rumex alpinus***) et de l'ortie dioique (***Urtica dioica***).

***Photo 4****Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex*

### FOURRES ALPINS A AULNE VERT (CB 31.611)

Cet habitat, situé en bordure de la zone d'étude, est une haie composée d'aulnes verts.

### POTAGER (CB 87.1)

Un potager se trouve sur la partie Nord-Ouest du secteur d'étude et borde la clairière à épilobes.

***Photo 5****Forêts occidentales de Mélèzes, de Pins de montagne et d'Arolles*

## 4.1.3 - Flore inventoriée

Aucune espèce protégée n'a été observée lors de l'inventaire. La totalité des espèces inventoriées sont annexées au présent rapport (Annexe 1).

### 4.1.4 - Synthèse sur les habitats humides

L'habitat majoritaire est un pâturage à Leontodon hispidus qui représente 80 % de la surface totale et qui est situé dans le centre de la zone d'étude. Il est bordé dans la partie basse (au nord) par une clairière à épilobe associée à une communauté alpine à rumex qui représente environ 14 % de la surface étudiée.

En marge de ces habitats se trouvent une haie plantée (0.3 % de la surface totale) et un potager en partie abandonné (6 % de la surface totale) et dont l'accès est limité par la présence de ruchers.

***Tableau 1*** *Liste des habitats recensés*

| Code Corine | Intitulé | Habitat d'intérêt communautaire | Habitat de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 | Habitat de zone humide technique *(coefficient d'abondance/dominance)* |
|---|---|---|---|---|
| 36.52 | Paturage à Leontodon hispidus | | | |
| 31.8711 X 37.88 | Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex | | | |
| 31.611 | Fourré alpin à Aulne vert | | | |
| 87.1 | Potager | | | |

**H** : *Habitat de zone humide d'après l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009*
**p** : *Habitat pro-parte d'après l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009*
***p+*** *: habitat avec ≥50% espèces hygrophiles*
***p-*** *: habitat avec <50% espèces hygrophiles*

***Tableau 2*** *Synthèse surfacique par types d'habitats prospectés selon l'arrêté du 24 juin 2008*

| Type d'habitat | Surface |
|---|---|
| Non humide | 1 032 m² |
| Humide | 0 m² |
| **Total prospecté** | **1 032 m²** |

Cette analyse poussée vient contredire les premières analyses établies dans le cadre de la révision générale du PLU sur la base du critère végétation.
En effet, dans l'habitat Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex, une seule espèce recensée est considérée comme hygrophile au sens de la réglementation (l'Aconit vulgaire (*Aconitum napellus subsp. Vulgare*)), et ce à un pourcentage de recouvrement inférieur à 5% de la surface.
**Aucun habitat humide n'a été recensé sur le secteur d'étude**.

***Carte 4*** *Carte des habitats naturels*

# 4.2 - DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE

## 4.2.1 - Méthodologie pour la présente expertise

L'absence de données bibliographiques de référence (carte pédologique et assimilé) a nécessité la mise en œuvre d'une **investigation de terrain**, avec sondages pédologiques à la tarière à main (profondeur : 115 cm maxi, diamètre : 6 cm).

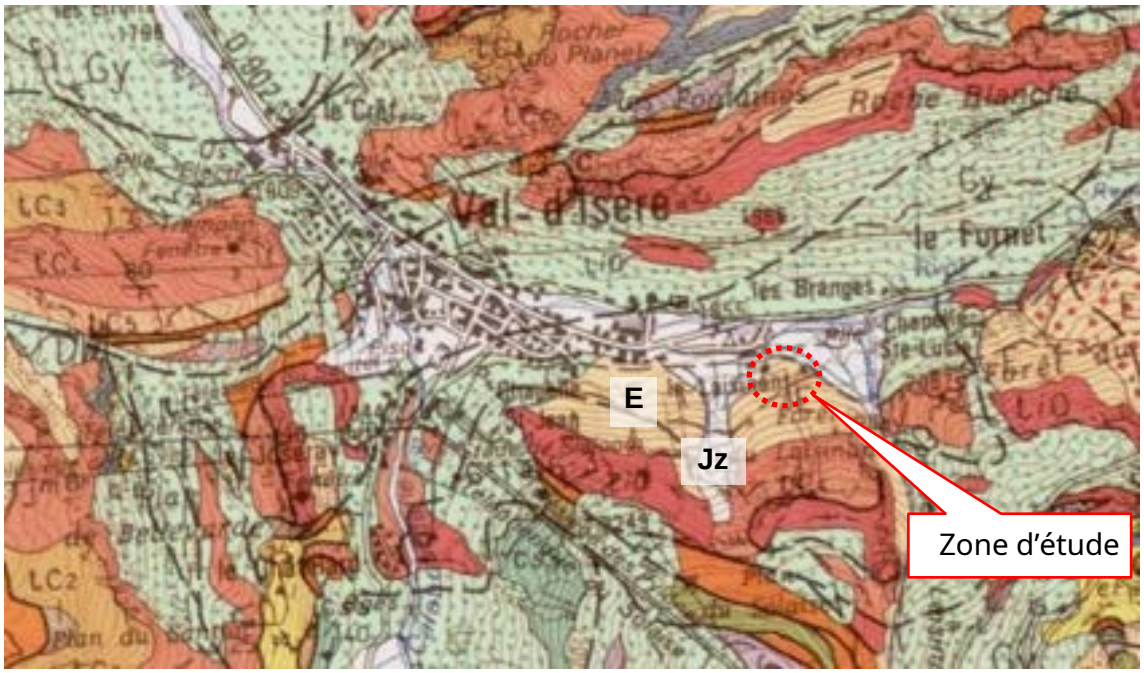
L'investigation de terrain a été réalisée sur une journée **le 15 septembre 2019** avec 5 stations d'observation pour caractérisation du type de sol en place et du niveau d'hydromorphie.

L'emplacement des stations repose sur un maillage de terrain permettant d'avoir prospecté l'ensemble du secteur.
Dans le cas présent, la **densité du maillage** de prospection est d'environ 50 sondages par ha.

## 4.2.2 - Contexte géologique et pédologique

La qualification géologique et hydrogéologique a été réalisée notamment à partir de la **carte géologique** 1/50 000ème

***Carte 5*** *Extrait carte géologique 1/50 000 - N°752 TIGNES (Source : infoterre.brgm.fr)*




**Rappel rapide de la légende de la carte géologique**
**Jz** : *Cônes de déjection actuels*
**E** : *Eboulis*

D'un point de vue géologique et d'après les éléments disponibles issus de la carte, le site est recouvert **d'éboulis** (situé au pied de secteurs escarpés) et à **proximité du cône de déjection** du ruisseau des Lessières (Jz), se raccordant en aval, aux alluvions de fond de vallée de l'Isère où les sols deviennent encore plus caillouteux.
Les sols sont donc gravelo-caillouteux sur le secteur et plutôt superficiels.

### 4.2.3 - Cadre hydrogéologique et hydrologique

Le secteur d'étude se trouve en rive gauche de **l'Isère**.
Aucune observation particulière n'a été faite concernant des **écoulements de surface ou des venues d'eau.**

### 4.2.4 - Description des sondages pédologiques

Les stations de sondage pédologique se caractérisent comme suit :

***Tableau 3*** *Référencement des stations d'observation pédologiques*

| Repérage cartographique* | Nature de l'occupation du sol | Coordonnées géographiques (RGF93 Lambert 93) | |
|---|---|---|---|
| | | X | Y |
| **S01** | Prairie pâturée | 1012081 | 6490829 |
| **S02** | Prairie pâturée | 1012100 | 6490834 |
| **S03** | Prairie pâturée | 1012087 | 6490842 |
| **S04** | Prairie pâturée | 1012093 | 6490856 |
| **S05** | Prairie pâturée | 1012079 | 6490857 |

Plusieurs trous de contrôle ont été réalisés à chaque sondage pédologique afin de confirmer ou d'infirmer les faibles profondeurs retrouvées (possible présence d'un caillou empêchant la tarière de descendre plus bas).

**Aucun sondage de contrôle (9 au total) n'a pu permettre de descendre plus en profondeur que les sondages principaux. Cela confirme donc, en plus de notre connaissance de terrain, que les sols sont fortement caillouteux et peu profonds.**

***Tableau 4*** *Photographies des stations et profils pédologiques*

| Sondage | Station | Profil de sol |
|---|---|---|
| **S01** | | *Profil tarière pédologique – 0/30 cm* |
| **S02** | *Prairie pâturée* | |
| **S03** | *Prairie pâturée* | *Profil tarière pédologique – 0/35 cm* |
| **S04** | *Prairie pâturée* | *Profil tarière pédologique – 0/20 cm* |

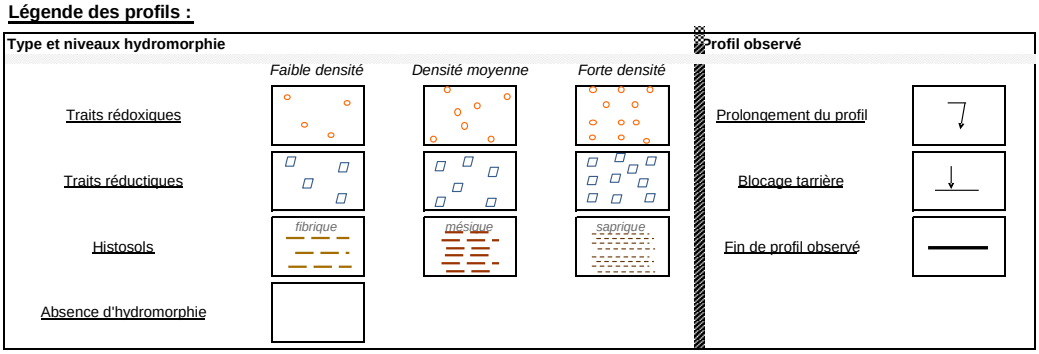
| Sondage | Station | Profil de sol |
|---|---|---|
| **S05** | *Prairie pâturée* | *Profil tarière pédologique – 0/35 cm* |

## 4.2.5 - Caractérisation des sols et de l'hydromorphie

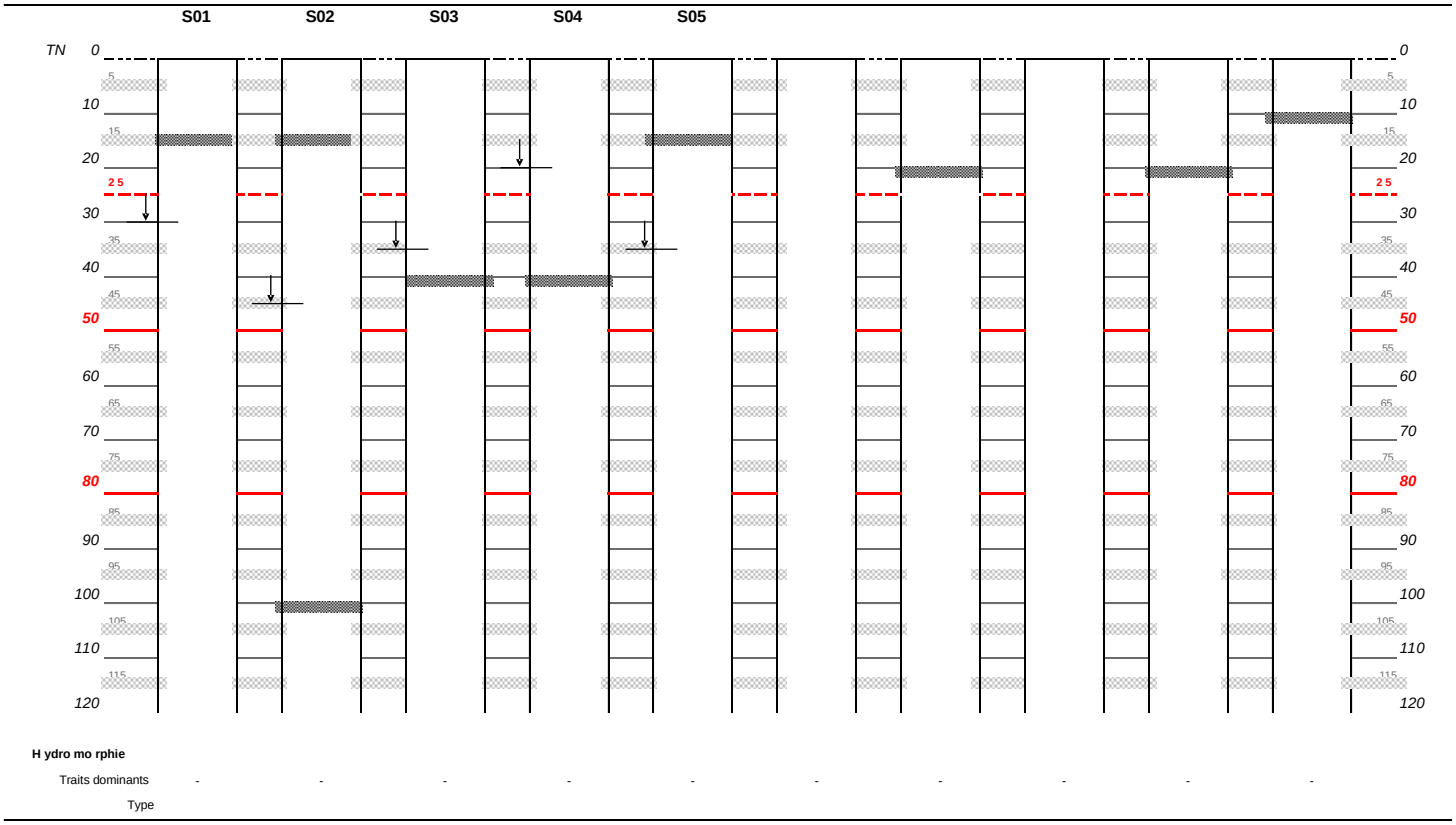
Les profils pédologiques des stations d'observation sont figurés sur les schémas ci-dessous.

***Figure 1*** *Représentation des profils pédologiques*

**Légende des profils :**



**Profils étudiés**




Les stations d'observations et leur niveau d'hydromorphie sont localisés sur la cartographie page suivante.

***Carte 6*** *Carte des sondages pédologiques*

## COMMENTAIRES SUR LES PROFILS RENCONTRES

Les formations pédologiques rencontrées sont homogènes à l'échelle de la zone d'étude. L'analyse du contexte géologique confirme que les sols soient caillouteux, peu profonds et donc difficilement prospectables à la tarière manuelle, au-delà de 45 cm de profondeur.

**Aucun sondage n'a présenté de signe d'hydromorphie.**

## CLASSIFICATION DES SOLS ET DE L'HYDROMORPHIE

Pour la description des sols, la méthodologie utilisée reprend la typologie du Référentiel pédologique 2008 – AFES/INRA qui donne une description morphologique des sols de « zones humides » (en référence aux classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981).

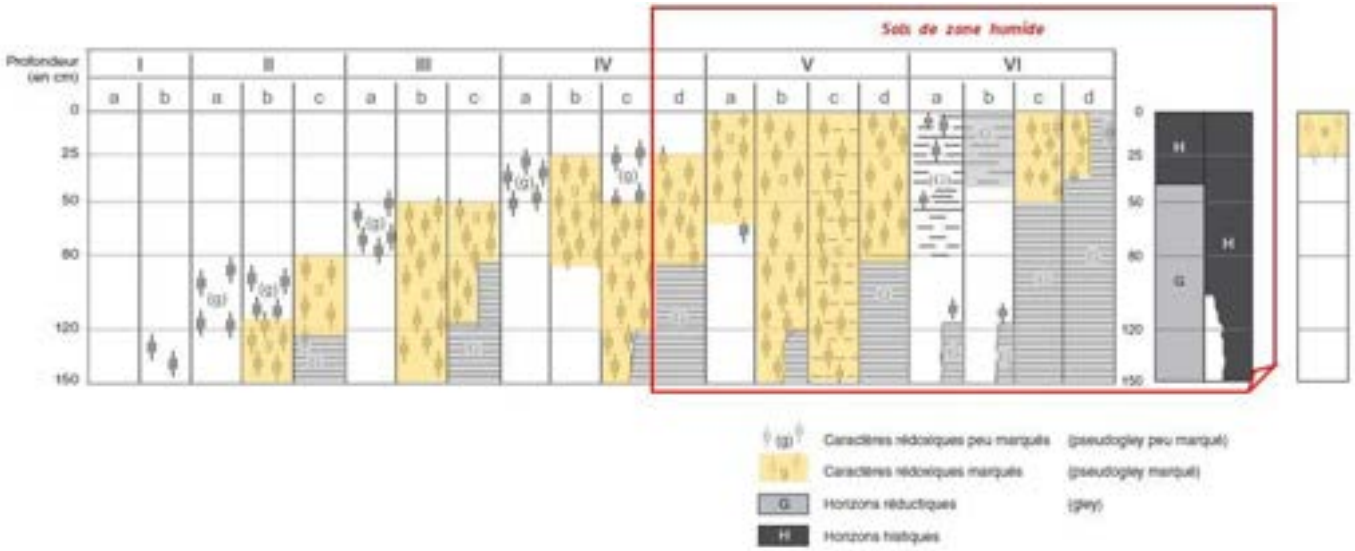
Sur ce secteur d'étude, les sols sont homogènes ; la texture est à dominante limono-sableux et les sols sont décarbonatés avec une charge en éléments grossiers assez importante.

D'après les sondages effectués, un type de sol est identifié :

> FLUVIOSOL limono-sableux, décarbonaté et gravelo-caillouteux.

Les références pédologiques du GEPPA sont également reprises en annexe IV de la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

***Figure 2*** *Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981) et morphologie des sols de « zones humide »*



La classification pédologique des sols du site et de leur hydromorphie est présentée ci-après.

***Tableau 5*** *Classification pédologique et hydromorphie des stations de sol*

| Sondage | Type de sol | Hydromorphie | |
|---|---|---|---|
| | | *Niveau* | *Trait morphologique* |
| **S01 à S05** | FLUVIOSOL limono-sableux décarbonaté et caillouteux | Absence | Pas de trait (classe type Ia à IVc) |

Au regard des classes de l'arrêté du 1er octobre 2009, les traits morphologiques de l'hydromorphie se répartissent comme suit :

***Tableau 6*** *Répartition des traits morphologiques réglementaires de l'hydromorphie*

| Classification zone humide | Stations concernées | Remarques |
|---|---|---|
| Horizons histiques (ou tourbeux)<br>*débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm* | Sans objet | - |
| Traits réductiques<br>*débutant à moins de 50 cm de la surface du sol* | Sans objet | - |
| Traits rédoxiques<br>*débutant à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur* | Sans objet | - |
| Traits rédoxiques<br>*débutant à moins de 50 cm de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de* traits réductiques *apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur* | Sans objet | - |

Sur les 5 sondages réalisés, nous n'en classons aucun en sol de zone humide au sens réglementaire (arrêté du 1er octobre 2009) :

> L'absence de trait rédoxique à moins de 25 cm de profondeur exclu les classes V et VI d'hydromorphie du GEPPA (Cf figure 2 ci-avant).

> Nous excluons de la classe IV-d d'hydromorphie du GEPPA les sols observés, considérant la situation géomorphologique du terrain : versant hors plaine alluviale et pied d'éboulis.
Ainsi, nous considérons qu'il n'existe aucune probabilité d'observer des traits réductiques à une profondeur de 80 cm, au sein d'une matrice grossière d'éboulis.

> Enfin, nous n'observons pas dans les 45 premiers cm de cette matrice grossière, de nappe d'eau circulante, ce qui permet d'exclure les cas particuliers du 1.1.2 de l'Annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009.

La carte page suivante présente ainsi la synthèse de l'expertise avec délimitation de zone humide.

***Carte 7*** *Carte de synthèse*

# 5 - CONCLUSION

La présente expertise **confirme l'absence de zone humide**, au sens réglementaire du Code de l'Environnement (article R.211-108) :

> Aucun habitat humide recensé et une seule espèce hygrophile observée sur le secteur de projet (en très faible pourcentage).

> Aucun sol caractéristique de zone humide.

| ZH selon critère végétation | ZH retenue |
|---|---|
| **0 m²** | **0 m²** |

# Références bibliographiques


> Carte géologique et notice : Feuille n°752 « TIGNES » au 1/50 000è

> Référentiel pédologique 2008 – AFES

> Circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement

> SDAGE - Bassin Rhône-Méditerranée : PROGRAMME DE MESURES 2016 – 2021 (arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et en vigueur depuis le 21 décembre 2015) dont orientations fondamentales - OF 6 « Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides »

> ZONES HUMIDES, ZONES UTILES : RESTAURONS LEUR FONCTIONNEMENT ! CONSTATS ET RECOMMANDATIONS et cahiers techniques pour diagnostiquer et restaurer les fonctions hydrologique, hydraulique et biogéochimique des zones humides - Bassin Rhône-Méditerranée et Corse – Décembre 2016

> Guide pour la reconnaissance des zones humides du bassin Rhône – Méditerranée – Vol. 1 « Méthode et clés d'identification » et Vol. 2 « Fiches écorégions et clés d'identification » - juin 2012

> Guide de la méthode nationale d'évaluation des zones humides - Office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) et le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN) – Mai 2016

> DELARZE, R & Y. GONSETH (2008). Guide des milieux naturels de suisse. ROSSOLIS, BUSSIGNY. 424p.

> ENGREF – Corine biotopes, types d'habitats français. 175p

> DREAL Rhône-Alpes - Précisions sur la portée des inventaires départementaux de zones humides en Rhône-Alpes / Décembre 2010

> Site internet : www.zoneshumides-rhonealpes.fr

# Annexe

> **<u>Annexe</u> 1 : Liste des espèces recensées par habitat**

# Annexe 1 : Liste des espèces recensées par habitat

| N relevé | 3 | 4 |
|---|---|---|
| Recouvrement par espèce | Ab / Dom | Ab / Dom |
| Intitulé habitat | Paturage à Leontodon hispidum | Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex |
| Code CB | 36.52 | 31.8711 X 37.88 |
| % plantes hygrophiles | 0 | < 1% |
| ZH | 0 | 0 |
| Nombre d'espèces | 17 | 10 |

| Taxon | nom francais | humide | strate | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Achillea millefolium L., 1753* | Achillée millefeuille, Herbe au charpentier | | | 1 | |
| *Aconitum napellus subsp. vulgare Rouy & Foucaud, 1893* | Aconit vulgaire | 1 | | | + |
| *Adenostyles alliariae (Gouan) A.Kern., 1871* | Adenostyle à feuilles d'alliaire, Adénostyle à têtes blanches | | | | |
| *Agrostis capillaris L., 1753* | Agrostide capillaire | | | 4 | |
| *Alchemilla sp* | | | | 1 | |
| *Alnus alnobetula (Ehrh.) K.Koch, 1872* | Aulne vert | | a | | |
| *Aquilegia vulgaris L., 1753* | Ancolie vulgaire, Clochette | | | | |
| *Bistorta vivipara (L.) Delarbre, 1800* | Renouée vivipare | | | | |
| *Blitum bonus-henricus (L.) C.A.Mey., 1829* | Chénopode du bon Henri | | | + | |
| *Campanula rhomboidalis L., 1753* | Campanule rhomboidale, Campanule à feuilles en losange | | | + | |
| *Centaurea sp* | | | | | |
| *Dactylis glomerata subsp. glomerata L., 1753* | Pied-de-poule | | | 2 | |
| *Epilobium angustifolium L., 1753* | épilobe en épi, Laurier de saint Antoine | | | | 4 |
| *Epilobium montanum L., 1753* | épilobe des montagnes | | | | |
| *Galeopsis tetrahit L., 1753* | Galéopsis tétrahit, Ortie royale | | | | 1 |
| *Galium sp* | | | | + | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Geranium sylvaticum L., 1753* | Géranium des bois, Pied-de-perdrix | | | | | 1 |
| *Heracleum sphondylium L., 1753* | Berce commune, Grande Berce | | | | | + |
| *Hypericum maculatum subsp. maculatum Crantz, 1763* | Millepertuis taché | | | | | |
| *Imperatoria ostruthium L., 1753* | Impératoire, Benjoin | | | | | + |
| *Knautia dipsacifolia (Host) Kreutzer, 1840* | Knautie à feuilles de Cardère | | | | | |
| *Lathyrus pratensis L., 1753* | Gesse des prés | | | | + | |
| *Lolium perenne L., 1753* | Ivraie vivace | | | | | + |
| *Lotus corniculatus L., 1753* | Lotier corniculé, Pied de poule | | | | | |
| *Lupinus polyphyllus Lindl., 1827* | Lupin à folioles nombreuses | | | | | + |
| *Oxalis acetosella L., 1753* | Pain de coucou, Oxalis petite oseille, Surelle | | | | | |
| *Phleum rhaeticum (Humphries) Rauscher 1979* | Fléole rhétique | | | | | |
| *Plantago alpina L., 1753* | Plantain des Alpes | | | | 1 | |
| *Poa pratensis L., 1753* | Pâturin des prés | | | | 1 | |
| *Potentilla sp* | | | | | 2 | |
| *Rhinanthus alectorolophus (Scop.) Pollich 1777* | Rhinanthe velu, Rhinanthe Crête-de-coq | | | | | |
| *Rumex acetosa L., 1753* | Oseille des prés, Rumex oseille | | | | + | |
| *Rumex alpinus L., 1759* | Rumex des Alpes | | | | | 3 |
| *Rumex arifolius All., 1773* | Rumex alpestre | | | | | |
| *Saxifraga rotundifolia L., 1753* | Saxifrage à feuilles rondes | | | | | |
| *Silene dioica (L.) Clairv., 1811* | Compagnon rouge, Robinet rouge | | | | | |
| *Silene vulgaris (Moench) Garcke, 1869* | Silène enflé, Tapotte | | | | | |
| *Trifolium badium Schreb., 1804* | Trèfle brun | | | | | |
| *Trifolium repens L., 1753* | Trèfle rampant, Trèfle blanc | | | | + | |
| *Trisetum flavescens (L.) P.Beauv., 1812* | Trisète commune, Avoine dorée | | | | 2 | |
| *Urtica dioica L., 1753* | Ortie dioïque, Grande ortie | | | | | 2 |
| *Veratrum album L., 1753* | Vérâtre blanc, Varaire | | | | | |
| *Veronica chamaedrys L., 1753* | Véronique petit chêne, Fausse Germandrée | | | | + | |
| *Veronica urticifolia Jacq., 1773* | Véronique à feuilles d'ortie | | | | | |
| *Vicia cracca L., 1753* | Vesce cracca, Jarosse | | | | + | |
| *Vicia sp* | | | | | 1 | |

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

MAIRIE

COMMUNE de VAL D'ISERE

**DOSSIER : N° PC 073 304 24 M1015**

Déposé le : **12/06/2024**
Dépôt affiché le : **14/06/2024**
Demandeur : **SAS LAISINANT représentée par Monsieur Etienne ROESCH-DEGOY**
Objet : **Construction d'un hôtel et de logement du personnel**
Sur un terrain sis à : **lieudit LE LAISINANT à Val d'Isère (73150)**
Référence(s) cadastrale(s) : **73304 B 1898, 73304 B 1899, 73304 B 1900, 73304 B 1901**

# ARRÊTÉ
## accordant un permis de construire au nom de la commune de Val d'Isère

**Le Maire de la Commune de Val d'Isère**

**Vu** la demande de permis de construire présentée le 12/06/2024 par la SAS LAISINANT représentée par Monsieur Etienne ROESCH-DEGOY ;
**Vu** l'objet de la demande :

- pour la construction d'un hôtel et de logement du personnel ;
- sur un terrain situé lieudit LE LAISINANT à Val d'Isère (73150) ;
- pour une surface de plancher créée de 615 m²;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme du 19/12/2016, plus particulièrement la/les zone(s) Ns, Udh et mis en révision générale le 17/12/2018 ;
**Vu** l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 19 novembre 2019 rétablissant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 19 décembre 2016 et annulant certaines de ses dispositions ;
**Vu** la modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal du 15 octobre 2018 ;
**Vu** les révisions allégées N°1 et 2 approuvées par le conseil municipal du 7 novembre 2022 ;
**Vu** la modification n°2 approuvée par le conseil municipal du 12 janvier 2024 ;
**Vu** la modification n°3 approuvée par le conseil municipal du 8 avril 2024 ;
**Vu** le jugement du Tribunal administratif de Grenoble du 22 décembre 2020 qui a annulé l'arrêté du 30 avril 2018 en tant qu'il rend immédiatement opposable le projet de révision n°2 du volet « Risques Montagne » du PPRN de la commune de Val d'Isère à des secteurs de la commune où les risques naturels prévisibles sont identifiés comme identiques ou moindres à ceux évalués par le PPRN approuvé le 27/04/2006
**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) Volet « Montagne » approuvé le 30/04/2018 et sa modification n°1 approuvée en date du 18/03/2022 ;
**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) Volet « Montagne » approuvé le 27/04/2006 et sa modification n°2 approuvée en date du 18/03/2022 ;
**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) volet « Inondations » approuvé le 27/04/2006 ;
**Vu** le Code de la construction et de l'habitat ;

**Vu** l'avis Enedis en date du 10/07/2024 et conformément à l'article L 342-11 du code de l'énergie modifié par l'article 29 de la loi n° 2023-175, il est stipulé que la puissance de raccordement a été définie à 140 kVA triphasé et que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique ;
**Vu** l'avis favorable n° 23 de la sous-commission départementale de sécurité en date du 09/07/2024 ;
**Vu** l'avis favorable n° 24 de la sous-commission départementale de sécurité en date du 08/10/2024 ;
**Vu** l'avis favorable n° 77 de la sous-commission départementale d'accessibilité en date du 25/07/2024 ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un hôtel et de logement du personnel ;

**Considérant** que les parcelles B 1898, B 1899, B 1900, B 1901 sur lesquelles sont projetées l'opération présentent pour partie un risque identique à celui évalué dans le PPRN de 2006, et que par voie de conséquence, il est fait application du PPRN de 2006 ;

**Considérant** que les parcelles B 1898, B 1899, B 1900, B 1901 sur lesquelles sont projetées l'opération présentent pour partie une aggravation du risque, et que par voie de conséquence, il est fait application du PPRN de 2018 ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

### Article 2

Le terrain est situé en zone de risques au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles volet «Risques Montagne» approuvé le 27/04/06, modifié en date du 18/03/2022, et volet « Inondations » approuvé le 27/04/06. Le projet devra respecter les prescriptions générales et les prescriptions particulières du PPRNP et conformément aux plans déposés ;

Le terrain est situé en zone de risques au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles volet «Risques Montagne» approuvé le 30/04/2018, modifié en date du 18/03/2022, et volet «Inondations» approuvé le 27/04/2006. Le projet devra respecter les prescriptions générales et les prescriptions particulières du PPRNP et conformément aux plans déposés.

### Article 3

Conformément à l'article L 342-11 du code de l'énergie modifié par l'article 29 de la loi n° 2023-175, le projet devra intégrer la création d'un poste de distribution publique. Le maître d'ouvrage devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

## Article 4

Avant toute mise en œuvre du projet, les voiries et les réseaux devront faire l'objet d'une étude spécifique qui sera à valider avec les services concernés.
Pour rappel, aucuns travaux sur une voirie communale publique ne peuvent être entrepris par un privé, sans l'accord préalable de la commune.

## Article 5

Le pétitionnaire devra utiliser pour les empierrements prévus, des pierres de pays conformément aux termes du carnet de recommandations architecturales pris en application de l'article 11 du PLU.
Le pétitionnaire devra utiliser des lauzes pour la couverture du bâtiment conformément aux termes du carnet de recommandations architecturales pris en application de l'article 11 du règlement du PLU.
Les volets des différentes ouvertures devront être de type traditionnel, montés sur charnières verticales à l'exclusion formelle de volets roulants conformément aux termes du carnet de recommandations architecturales pris en application de l'article 11 du règlement du PLU.

## Article 6

La présente décision tient lieu de l'autorisation de construire, d'aménager et de modifier un établissement recevant du public prévu à l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation.
Les prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale de l'accessibilité n° 77 en date du 25/07/2024 seront strictement respectées. (Copie jointe) ;
Les prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale de la sécurité n°23 en date du 09/07/2024 seront strictement respectées. (Copie jointe)
Les prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale de la sécurité n°24 en date du 08/10/2024 seront strictement respectées. (Copie jointe)

0 7 NOV. 2024

Notifié le

Transmis à l'intéressé le 0 7 NOV. 2024

Fait le 0 7 NOV. 2024
Le Maire
Patrick MARTIN

***La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.***

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
**Durée de validité du permis :**
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir** :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers** : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

# Contribution n°19 (Email)

Proposée par Frédéric PONCIN (avocats)
(f.poncin@cdmf-avocats.com)
Déposée le lundi 4 août 2025 à 11h11

**FP25001 - DIVERS 2025 - MAITRE PONCIN**

Objet : FP25001 - DIVERS 2025 - MAITRE PONCIN

Objet : Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX

Frédéric PONCIN
CDMF-Avocats AFFAIRES PUBLIQUES
Avocat Associé

[cid:image002.png@01DC0530.6C6045D0]

**1 document associé**
contribution_19_Email_1.pdf

---

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 4 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8112.8**

N/Réf. : DIVERS 2025 – MAITRE PONCIN - FP25001– FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

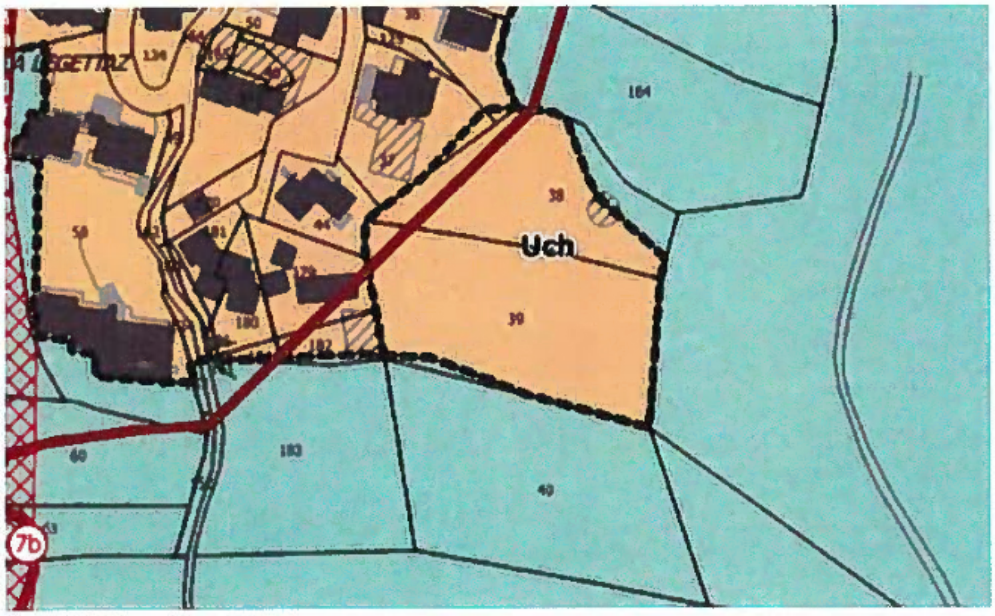
Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil de l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX, représentée par Madame Dominique NEVEUX, qui est propriétaire à VAL D'ISERE, au lieu-dit « La Legettaz » de la parcelle cadastrée n° AI 39, d'une surface de 3.598 m².

Ainsi que cela ressort de l'extrait du plan cadastral ci-dessous, cette parcelle, de forme régulière et rectangulaire, se trouve dans la continuité immédiate de l'urbanisation qui s'est développée dans le secteur de « La Legettaz », et plus particulièrement dans le prolongement des parcelles bâties n° AI 44 et AI 179. Elle est, par ailleurs, directement bordée par la parcelle n° AI 38, d'une surface de 2.400 m² environ, qui appartient à la Commune de VAL D'ISERE.

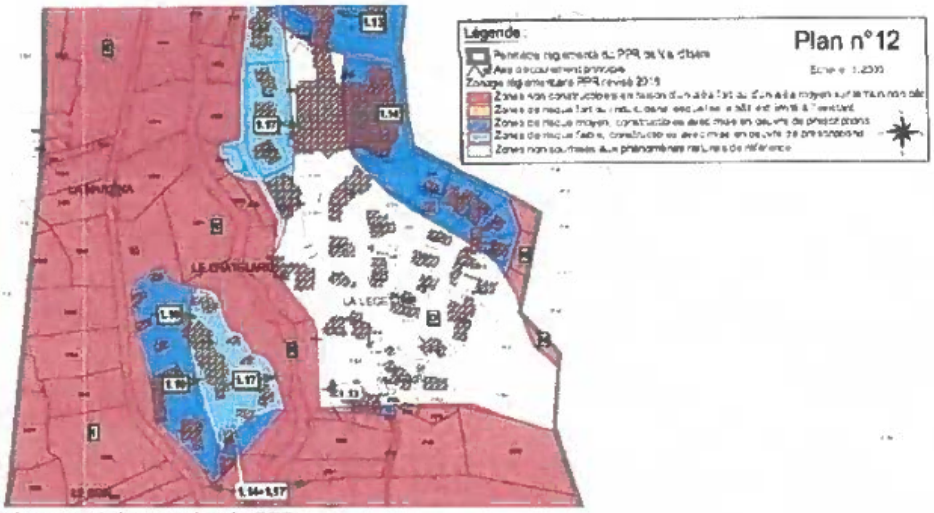
Dans le cadre du PLU approuvé en 1996, les parcelles n° AI 38 et AI 39 ont été classées, ensemble, dans une zone urbaine Uch, destinée à promouvoir une urbanisation à dominante hôtelière, et cela en cohérence avec les objectifs du PLU actuellement en vigueur.

En effet, les documents du PLU, notamment le rapport de présentation et les OAP, rappellent que les terrains vierges constructibles sont très résiduels, mais aussi que l'évolution de la station doit se faire dans le cadre d'un renouvellement urbain avec la revalorisation architecturale des secteurs denses et la cohérence urbanistique des possibilités d'extension restantes avec leur environnement proche, faisant ainsi de l'amélioration quantitative et qualitative des constructions à vocation hôtelière, un enjeu de développement prioritaire pour la Commune.



Extrait PLU en vigueur

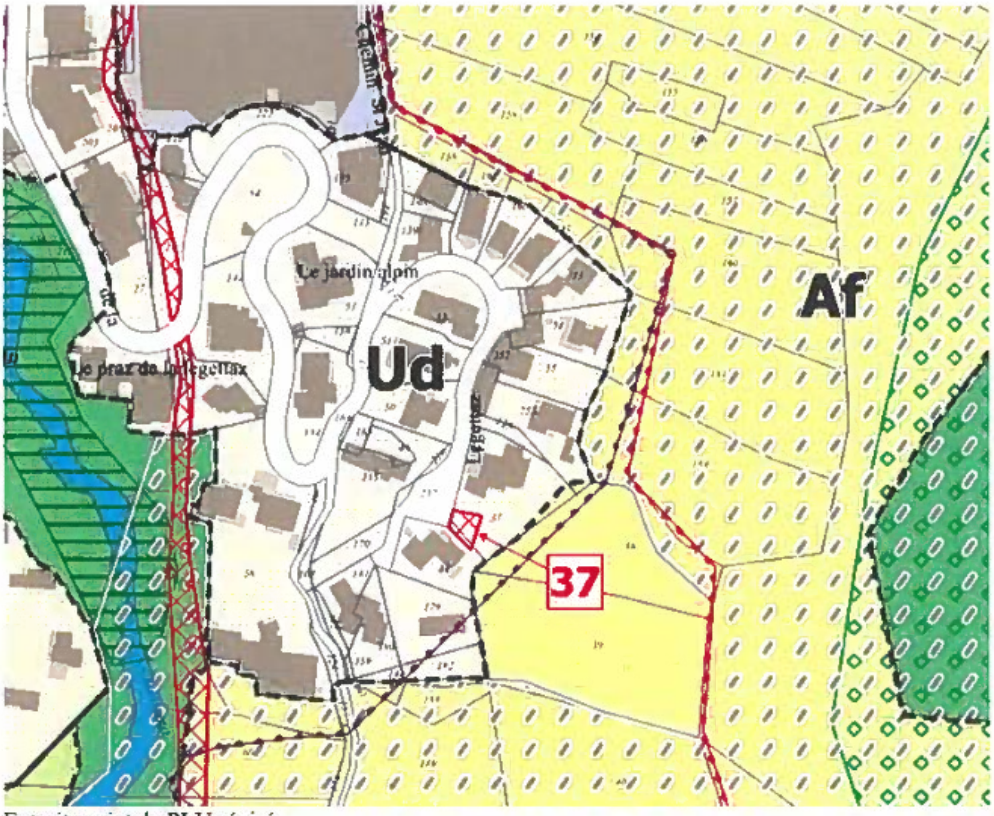
Cette classification en zone constructible était d'autant plus justifiée que les parcelles n° AI 38 et AI 39 sont situées en zone blanche du Plan de Prévention des Risques, c'est-à-dire qu'elles sont préservées et exemptes de tout risque et qu'elles se trouvent ainsi sécurisées et facilement aménageables, alors que, de surcroît, l'ensemble des réseaux de viabilité qui desservent déjà les constructions de la « Legettaz » sont à proximité :



Extrait carte réglementaire du PPR

Toutefois, il ressort des éléments du dossier du projet de révision du PLU que la parcelle n° AI 39 doit être déclassée en zone agricole Af, c'est-à-dire dans un *« secteur agricole stratégique » « à enjeux forts »*.

Ce classement n'apparaît cependant pas cohérent avec les caractéristiques particulières du terrain dès lors que celui-ci n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole, ne fait l'objet d'aucune exploitation de ce type et ne présente même, par lui-même, aucun positionnement stratégique, ni enjeu agronomique particulier qui justifierait son classement en zone A.



Extrait projet de PLU révisé

De plus, alors que le foncier résiduel et libre de toute contrainte liée aux risques naturels est extrêmement rare sur le territoire de la Commune, il n'y a pas d'intérêt particulier à supprimer le classement de la parcelle n° AI 39 en zone constructible à vocation hôtelière, alors que ceci répondrait très précisément aux objectifs poursuivis pour le développement de la station.

C'est donc, dans ces conditions, que l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable au classement de sa parcelle n° AI 39 susvisée, dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvé.

Ce classement qui ne remet pas en cause les orientations générales du projet urbain défini à l'échelle de l'entier territoire couvert par le PLU de VAL D'ISERE, ne contrevient pas davantage aux contraintes qui résulteraient des normes supérieures, notamment celles supra-communales ou intercommunales.

L'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

# Contribution n°20 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 5 août 2025 à 09h48

Bravo pour ce nouveau PLU qui, grace à de nouvelles dispositions, prendra mieux en compte les habitants et les travailleurs de la station. Espérons qu'il soit la pierre qui fasse avancer les choses dans notre beau village.

---

# Contribution n°21 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 5 août 2025 à 10h55

Nous sommes très satisfaits des modifications de ce PLU. Très bonne réflexion.

---

# Contribution n°22 (Web)

Proposée par Aries avocats
(aries@aries-avocats.com)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 11h42
Adresse postale : 72 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis l'avocat et le mandataire d'Antoine Servant, copropriétaire de l'immeuble L'ALBARON, dont l'assiette est cadastrée AH 22, AH 207, 208, 567 et 568.

Vous trouverez à ce titre en pièces jointes mes observations sur le projet de révision du PLU

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations les meilleures.

**1 document associé**
contribution_22_Web_1.pdf

---

Aries avocats
LAGIER ✦ REBIBO

Monsieur Gérard HOVELAQUE
Commissaire enquêteur
Mairie de Val d'Isère – BP 295
73155 Val d'Isère cedex

Paris le 5 août 2025

Par e-mail : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr

***Objet :*** *enquête publique du projet de révision générale du PLU de Val d'Isère*
***Références :*** *enquête publique 6329*

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis l'avocat et le mandataire d'Antoine Servant, copropriétaire de l'immeuble L'ALBARON, dont l'assiette est cadastrée AH 22, AH 207, 208, 567 et 568.

Le nouveau plan local d'urbanisme appelle de la part de Monsieur Servant des observations relatives au classement de la parcelle à AH19, directement voisine du terrain de la copropriété de la résidence L'ALBARON.

Le futur PLU prévoit le classement de ce terrain en zone Uc. En outre, il est envisagé que la parcelle AH 19 soit située dans un secteur de conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques, et fasse l'objet d'une servitude de résidence principale telle que prévue à l'article L.551-14-1 du code de l'urbanisme. La quasi-totalité de la parcelle se situe dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Or, cette parcelle est aujourd'hui une parcelle enclavée, non construite depuis l'origine, et totalement boisée avec les arbres de hautes tiges (résineux de type mélèzes).

Le futur PLU devrait donc classer cette parcelle en zone naturelle (zone N), outre un classement en espace boisé.

Ce classement en zone naturelle et en espace boisé respecterait d'ailleurs mieux les objectifs du PADD qui prévoit de *« tenir compte de la trame végétalisée existante »* outre *« le maintien de la biodiversité » « avec la mise en place d'une palette végétale pour favoriser les espèces qui participent à la biodiversité »*.

**Aries avocats** - www.aries-avocats.com
72, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Tel. +33 1 76 21 65 80 - aries@aries-avocats.com
SELARL d'avocats au Barreau de Paris, Palais A310
Capital de 50 000 € - RCS Paris n°892 241 530

La parcelle AH 19 constitue en effet une trame végétalisée existante, qu'il n'y a pas lieu de faire disparaître. Le couvert boisé d'arbres de hautes tiges sur près de la totalité de la parcelle (3209 m²) participe pleinement au maintien de la biodiversité.

Un classement en espace boisé et en zone naturelle permet également de respecter les règles du zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce classement se justifie d'autant plus que la parcelle étant enclavée, il n'y aura pas d'accès aux engins de chantier pour édifier une construction.

Par ailleurs, le classement envisagé en périmètre d'attente (PAPAG) confirme qu'il n'est pas envisagé de construction avant plusieurs années.

Enfin, comme il s'agit de zones à risques, il est préférable qu'il n'y ait pas de construction afin d'éviter la mobilisation des services de secours en cas de risques naturels.

Pour rappel, cette parcelle est visée dans le rapport de présentation (tome deux « choix retenus pour établir le PADD / justification du PLU, page 84) ainsi :

> *« Le site de « La Balme » est une grosse dent-creuse supérieure à 2500 m2 donc considérée ici* ***comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF).***
>
> *Ce secteur est constructible au titre des PPRNP 2006 et 2018. Toutefois, le projet de révision du PPRNP identifie des aléas fort « chute de bloc et de pierres »,* ***justifiant un projet de classement en zone rouge inconstructible*** *du fait de son caractère non urbanisé. »*

Selon le rapport de présentation justifiant le choix du PLU, cette parcelle devait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison des risques naturels.

Il convient donc d'émettre l'avis que la parcelle AH 19 soit classée en zone naturelle, doublée d'un espace boisé classé.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations et propositions.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations les meilleures.

Gérald Lagier
*Avocat associé*

# Contribution n°23 (Web)

Proposée par MINAZZOLI Yves
(Yves.Minazzoli@gmail.com)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 15h06
Adresse postale : 15 chemin de Jaillières 38240 MEYLAN

Bonjour,

Ci-joint mon courrier sur la contestation du classement de la parcelle AH19.

Bonne réception.

Yves MINAZZOLI

**1 document associé**
contribution_23_Web_1.pdf

---

Yves MINAZZOLI
15, Chemin de Jallières
38240 MEYLAN

à

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de Val d'Isère
BP 295
73290 VAL D'ISERE

Meylan, le 4 Août 2025

Objet : PLU 2025 / Enquête publique / Ensemble des Carats

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Le PLU soumis actuellement à enquête publique prévoit la modification de la destination de la parcelle AH19, qui fait partie du secteur des Carats (où se trouve mon appartement).

Le PLU la classe en effet en zone Uc, donc constructible, en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), avec notamment pour objectif de créer du logement en résidence principale, ce qui va à l'encontre de plusieurs règles :

1) Cette parcelle fait partie de la ZAC « Vers les Eaux » / « Les Carats », tel que décrit dans la description en volumes et dans le cahier des charges de cet ensemble immobilier, déclaré entièrement construit. Dans ces différents documents, la parcelle AH19 (lot 12) est déclarée inconstructible et destinée à rester un espace vert.

2) Cette parcelle AH19, à la topographie très accidentée, est constituée d'un escarpement rocheux de plus de 10 mètres de hauteur. Elle est clairement identifiée comme « à risque fort » car elle présente un risque majeur de chutes de blocs de pierres : cf. jugement du Tribunal Administratif de Grenoble de 2020 et PPRN en cours de révision.

3) Pour la rendre constructible, elle nécessiterait de plus une opération de déboisement qui a déjà été annulée par un arrêté préfectoral en 2017.

4) La parcelle AH19 est, à ce jour, occupée par une forêt de grands mélèzes, identifiée dans le Rapport de Présentation du PLU Tome III, au paragraphe 5.4.2.1. **C'est sans doute le dernier espace vert du centre-village**.
   - Le détruire serait une atteinte au cadre environnemental, largement évoqué dans le PADD, Axe II :
     - Orientation n°4 : « Valoriser le cadre paysager, atout majeur d'un territoire d'exception, qu'il soit naturel ou bâti et définir des limites claires d'urbanisation » ;
     - Orientation n°11 : « Reconnaître la valeur des espaces naturels remarquables et leurs fonctionnalités ».
   - Le conserver préserverait, a contrario, une coupure de l'urbanisation, un des arguments utilisés par ailleurs.

Pour ces quatre raisons, nous vous demandons :

- de modifier la destination de cette parcelle AH19 afin qu'elle conserve son statut de « non constructible », éliminant ainsi sa servitude de PAPAG ;
- de classer cette parcelle en Espace Boisé Classé.

Nous vous remercions pour la suite que vous voudrez bien donner à ces demandes et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos sincères salutations.

Yves MINAZZOLI

# Contribution n°24 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 5 août 2025 à 15h12

Un projet qui répond mieux au problématiques de mixité sociale et aux besoins en matière d'habitat permanent et des travailleurs saisonniers.
Merci d’avoir pris en compte cette part indispensable à la vie d’une commune/station comme Val d’Isère

---

**Observations dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val d'Isère**

Par le présent courrier, Madame Valérie ALLIX, propriétaire d'un terrain sis au lieu-dit « Le Cacholet » à Val d'Isère, entend présenter ses observations dans le cadre de l'enquête publique organisée du 7 juillet au 7 août 2025 sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (« PLU ») de la commune de Val d'Isère.

Ce terrain se situe sur la parcelle cadastrée section AC n°33, et est actuellement nu.

Aucune construction n'a en effet été édifiée sur ce terrain, compte tenu de son caractère **inconstructible** depuis plusieurs années.

**1/** Selon le PLU en vigueur sur la commune, le terrain se situe en zone Ap (« *secteur agricole garantissant une qualité paysagère* »), dans le périmètre d'étude des risques naturels.

Dans ce secteur, sont interdites <u>toutes les occupations et utilisations du sol</u> (en ce compris les constructions à usage agricole).

**2/** Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, seule une partie du terrain a vocation à être classée en zone agricole (secteur Af – « *secteur agricole stratégique à enjeux forts* »).

La deuxième partie du terrain a vocation à être classée en zone naturelle, dans le secteur Np (« *secteur de taille et de capacité d'accueil limité en lien avec la réalisation de parkings enterrés* ») :

*Extrait du plan de zonage soumis à enquête publique*

Si, en zone Af, les constructions faisant partie de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » au sens de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme seront autorisées, **le terrain demeurera totalement inconstructible pour sa partie classée en zone Np.**

En effet, il est prévu que, dans ce secteur, toutes les constructions y sont interdites, à l'exception de l'aménagement et de la rénovation des parkings existants ou autorisés avant l'approbation du PLU.

La création de nouveaux parkings est par ailleurs autorisée, à condition qu'ils soient souterrains et que leur accès soit situé en dehors d'une zone rouge du Plan de prévention des risques naturels (« PPRN »).

A cet égard, le règlement du secteur Np précise *qu'« au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme, certains secteurs Np sont aujourd'hui grevés d'une inconstructibilité au titre du PPRN. Les occupations du sol sont donc conditionnées à l'évolution du PPRN autorisant lesdites occupations »*.

**Et, le terrain est classé dans son entièreté en zone rouge du PPRN, non constructible.**

De surcroît, un emplacement réservé est prévu sur cette partie du terrain, en vue de la « *mise en sécurité de parkings existants* », pour une surface indicative de 2.368 m².

Précisons à cet égard qu'il n'existe aucun parking à ce jour sur le terrain de Madame ALLIX. Il s'agit de stationnement aérien « sauvage », qui n'est absolument pas réglementé.

En conséquence, il est impossible de rénover un parking existant, opération qui aurait pour effet de valoriser le terrain.

**S'agissant de la création de parkings enterrés, celle-ci est purement et simplement impossible, au vu de la localisation du terrain en zone rouge du PPRN.**

**3/** Outre que ces règles sont extrêmement contraignantes dès lors qu'elles grèvent le terrain d'une inconstructibilité partielle et impactent en conséquence sa valeur vénale, **cette inconstructibilité n'est nullement justifiée au cas présent.**

En effet, premièrement, le terrain est entouré par une route (Chemin du Cacholet) qui dessert une zone totalement constructible, comme le montre la vue aérienne reproduite ci-après :

Deuxièmement, compte-tenu des besoins de stationnement sur le territoire communal en raison de l'attractivité touristique de la commune, il serait opportun d'urbaniser toute la superficie du terrain appartenant à Madame ALLIX et de le rendre constructible, tout en respectant, naturellement, la topographie existante.

Cela permettrait la construction de parkings enterrés.

Le tracé de l'enveloppe urbaine de ce secteur est donc trop restrictif, **et doit inclure également la parcelle AC n°33, laquelle devrait être exclue de la zone rouge du PPRN.**

Son classement est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Telles sont les observations que nous souhaitons formuler dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision générale du PLU de Val d'Isère.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations.

# Contribution n°25 (Web)

Proposée par Valérie ALLIX

Déposée le mardi 5 août 2025 à 15h25

Cf. observations ci-joint.

**1 document associé**
contribution_25_Web_1.pdf

---

# Contribution n°26 (Web)

Proposée par CHEVE
(Jeanrene7@laposte.net)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 22h55
Adresse postale : Route de la Balme 73150 Val d'isere

Un projet pas idéal mais qui a la lourde tâche de répondre un peu plus aux problématiques essentielles d'intégration dans le PLU des logement des actifs, des saisonniers qui font vivre ce village et ses infrastructures... Sans ces petites marmottes qui pédalent, luxe comme moins luxe n'ont pas d'arguments à revendiquer...
Bon début, encore plein de choses à faire quand même
Big Up
Cocko

---

# Contribution n°27 (Web)

Proposée par Watrin
(jacwatrin@wanadoo.fr)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 10h59
Adresse postale : 12 rue Carco 25000 BESANCON

bonjour,
propriétaire à la résidence de l'Isère depuis 1983 , je regrette que le PLU n'autorise pas de droit à la surélévation avec créations de quelques lots supplémentaires, qui permettraient, comme pour beaucoup d'immeubles, le financement de travaux de rénovation énergétique.
merci de votre attention

---

# Contribution n°28 (Web)

Proposée par Marie Languepin
(mlanguepin@free.fr)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 12h05

Le PLU révisé de Val d'Isère est un bon document, clair et facile à comprendre, bien argumenté et justifié. Les OAP sont de bonne qualité, elles donnent de grandes orientations qui sont pertinentes et pas trop rigides.

Le document apporte enfin des éléments de protection de l'environnement, du cadre paysager et du cadre de vie même si le gigantisme des constructions luxueuses se poursuit d'une façon effrénée. Des logements intermédiaires accessibles pour les jeunes (de la communes et d'ailleurs) et une clientèle familiale auraient pu être plus fortement incités.

Néanmoins il y a plein de bons élément concernant le respect des espaces libres dans les parcelles constructibles, l'arrêt des extensions en zones naturelles et agricole par exemple

Observations, remarques :

1- II.12 : PDIPR, sentiers et itinéraires piétonniers préservés au titre du L151-38 : peu lisibles sur la cartographie, on pourrait ajouter à la continuité assurée le fait de respecter leur emprise initiale sur le domaine public.

Au passage : certains rétrécissements mériteraient d'ailleurs d'être corrigés rétroactivement, notamment le chemin d'intérêt général qui passe devant l'hôtel Kilimanjaro où des murs ont été édifiés sur l'emprise initiale, empêchant les piétons de se croiser …

2 - Constructibilité en zone de « lit mineur »(gorges) et de ripisylve de la Calabourdanne, secteur Legettaz : c'est une hérésie (illégal ?) de laisser la parcelle 207 en zone UD, une erreur d'avoir laissé construire la parcelle 206 : il serait opportun de reclasser cette parcelle 207 en zone N, strictement protégée, comme partout en France.

3- OAP N° 11 - Ruines de Tovière : Assez de restaurant d'altitude ! De bruits d'aménagements partout ! stop, laisser la montagne tranquille dans ce secteur encore préservé le long de la piste perdue. Cet aménagement ne répond pas aux objectif du PADD, surtout quand est évoqué un projet de « futur hameau »?. De plus ce secteur orienté plein sud va de plus certainement connaitre des difficultés d'enneigement, rendant son accessibilité incertaine.

4 - Secteurs agricoles : Le document mériterait d'être plus précis et surtout prescriptif sur les conditions de remblai- déblais autorisés en zone agricoles et ce notamment dans les sites paysagers emblématiques de la vallée du Manchet et de la vallée entre le Fornet et le Pont Saint Charles. C'est vraiment trop moche en été.

5 - Les questions et perspectives concernant la ressource en eau potable (quantité, qualité) n'est pas suffisamment développée : il faudrait compléter le document avec une vraie analyse des consommations en période touristique, lors d'évènements et pour la fabrication de la neige

---

# Contribution n°29 (Email)

Proposée par Poncin Avocats
(f.poncin@cdmf-avocats.com)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 09h45

**FP25341 - HOTELIERS DE VAL D'ISERE / COMMUNE DE VAL D'ISERE (REVISION PLU)**

Objet : FP25341 - HOTELIERS DE VAL D'ISERE / COMMUNE DE VAL D'ISERE (REVISION PLU)

[logo-cdmf-en-tete]

Frédéric PONCIN
CDMF-Avocats AFFAIRES PUBLIQUES
Avocat Associé
f.poncin@cdmf-avocats.com

[cid:image002.png@01DC05ED.A129EE20]

**3 documents associés**
contribution_29_Email_1.jpg
contribution_29_Email_2.png
contribution_29_Email_3.pdf

---

Powered by TCPDF (www.tcpdf.org)

Inscrivez-vous
à notre newsletter

**CDMF - AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE «GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 5 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8111.1**

N/Réf. : HOTELIERS DE VAL D'ISERE / REVISION PLU VAL D'ISERE - FP25341– FP/JV/CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des propriétaires et/ou exploitants des hôtels de VAL D'ISERE ci-après :

- Monsieur Nicolas MORIANO – Hôtel Mont-Blanc 106, rue des Célibataires, au lieu-dit « Le Rogoney » ;
- Madame Véronique MATTIS LLEDO – Hôtel Tsanteleina 1040, avenue Olympique ;
- Monsieur Thibaut PAULIN – Hôtel La Galise 54, rue de La Galise
- Monsieur Frédéric MONNERET – Hôtel Avancher 554, avenue du Prariond, au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Victoria CESAR – Hôtel Victoria Lodge Avenue du Prariond au lieu-dit « Les Richardes ».

Tous ces hôtels sont directement concernés par la disposition introduite dans le règlement écrit des différentes zones du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, parmi lesquelles les zones Uac, Ub , Uc et Ut, notamment, consistant pour les bâtiments existants à usage d'hôtel à empêcher toute possibilité de restructuration qui conduirait à un changement sous-destination vers une autre sous-destination que « l'hôtellerie » ou les « autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de service » (telles que rappelées page 28 et 29 du règlement du projet de PLU arrêté) en-deçà d'un seuil inférieur à 80 % de la surface de plancher du projet global.

En effet, selon le règlement écrit du projet de PLU révisé :

« > *En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :*
*Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* » (page 36 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

« > *En secteur Ut, Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination, avec ou sans reconstruction, vers le logement des surfaces de plancher à destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée aux « commerces et activités de services » représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* ». (page 54 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

Eu égard aux surface bâties couvertes par ces zones Uac, Ub, Uc et Ut qui concernant la quasi-totalité des secteurs où sont implantés les hôtels de la Commune, c'est la quasi-totalité des établissements existants de la station qui sont directement concernés par cette règle d'interdiction de changement de destination des hôtels.

Or, cette règle qui intègre une interdiction qui apparaît générale et absolue, s'inscrit dans un dossier particulièrement dense dans lequel les différents documents et rubriques ne sont pas toujours très faciles à comprendre pour le public laissant ainsi beaucoup de flou dans l'interprétation que pourraient en faire la Collectivité et un service instructeur, et soulève des difficultés tant juridiques que pratiques qui doivent conduire la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux.

<u>En effet :</u>

**1-** L'article R. 151-33 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du PLU dispose que :

« *Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :*
*1° Les types d'activités qu'il définit ;*
*2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ».

Il résulte de ces dispositions qu'il n'est pas légalement possible de différencier, au sein d'une même zone du PLU, les prescriptions

règlementaires applicables à une même destination, selon une subdivision de cette destination déterminée par la Collectivité.

C'est dans ces conditions que la Conseil d'Etat a déjà pu considérer, dans le cadre de sa décision *Commune de Biarritz* du 30 décembre 2014, que les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (désormais reprises sous l'article R. 151-33 précité), ne permettaient « *ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie* » (CE, 30-12-2014, *Commune de Biarritz* : n° 360850 ; de manière identique, voir : CAA Marseille, 10-06-2016 : n° 15MA02886).

C'est ainsi qu'ont été censurées des dispositions d'un PLU qui distinguaient les règles afférentes aux places de stationnement exigées s'agissant des activités de services, telles que les agences bancaires et les bureaux d'assurance, et les « restaurants » des autres constructions à usage de commerce, car contrevenant aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code.

Dans le même sens, la Cour Administrative d'Appel de LYON a également pu considérer dans une décision du 12 août 2015, que :

> « (…) *3. Considérant que, si l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version issue de la modification en cause, prévoit des règles de hauteur différentes au sein de la zone UCa de " la Fétola ", réservée à l'habitation, sans distinguer selon le type d'habitat, individuel ou collectif, réalisable dans cette zone, il ressort également de l'orientation d'aménagement approuvée par la délibération contestée, qui a valeur réglementaire, comme d'ailleurs des motifs de cette délibération, que la modification en cause est destinée à permettre la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles dans la partie haute des terrains compris dans ce secteur et d'un petit collectif de 8 à 9 logements dans sa partie basse, chacune de ces catégories de constructions étant en particulier soumise à des règles de hauteur distinctes ; que* ***ce dispositif, qui revient à traiter différemment, au sein de la zone UCa, les constructions à usage d'habitation selon qu'elles sont affectées à l'habitat individuel ou collectif alors qu'elles ont une vocation identique consacrée à l'habitation, méconnaît l'article R. 123-9 précité du code de l'urbanisme*** *; que, par suite, comme le soutient M.C..., la délibération du conseil municipal de Fontanil-Cornillon du 30 mai 2011, dans la mesure où elle opère une distinction, au sein de la zone UCa du plan, entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, est erronée en droit ;* (…) » (CAA Lyon, 12-08-2015 : n° 14LY00154 ; **voir dans le même sens, s'agissant spécifiquement du PLU de VAL D'ISERE : CAA Lyon 19-11-2019 : n 19LY00031**).

Quant au traitement réservé à la destination hôtelière, il importe de relever que le Tribunal Administratif de GRENOBLE avait déjà pu, quant à lui, retenir que :

« (…) *6. Considérant que la disposition contestée précise que, en zone U, est interdite « toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques » ; que, par conséquent, les hôtels concernés se voient appliquer, outre les règles de la zone U dans laquelle ils se trouvent, la règle en litige ; que les autres hôtels, qui ne sont pas repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques, ne sont pas soumis à cette règle restrictive au sein de la même zone ; que, dans ces conditions, la disposition règlementaire contestée est contraire aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dont la méconnaissance est invoquée par les requérantes ; que, par suite, la décision implicite attaquée, par laquelle le maire a opposé aux requérantes un refus d'abrogation de cette disposition doit être annulée* (…) » (TA Grenoble 9-04-2015 : n° 1206276).

<u>Au cas présent :</u>

Les dispositions susrappelées du règlement du projet de PLU révisé, applicables aux zones urbaines Uac, Ub, Uc et Ut, qui concernent les destinations et sous destinations autorisées dans les zones concernées, déterminent des règles différentes selon que les constructions à destination d'hôtel ou d'hébergements touristiques sont, ou non, préexistants à l'approbation du futur PLU.

Il est donc établi, que s'agissant de la même sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques », au sens des dispositions de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur version applicable, ces dispositions règlementaires prescrivent des règles différenciées au sein de ces mêmes sous- destinations, en fonction de leur préexistence ou non à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, ces dispositions entendent prescrire, pour des sous-catégories créées de la même sous-destination que recouvre celle d' « hôtel » d'une part, et celle d' « autres hébergements touristiques » d'autre part, des règles distinctes entre les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux, ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, et créerait ainsi une situation juridique incertaine en raison de l'illégalité qui affecterait le contenu même du règlement écrit du PLU.

**2-** De plus, la difficulté est d'autant plus importante que la règle ainsi édictée et particulièrement restrictive apparaît comme créant une forme d'interdiction générale et absolue puisqu'elle couvre pratiquement tout le territoire urbanisé de la station et vise donc tous les hôtels, sans même procéder à une analyse précise en fonction de leur ancienneté, de leur taille, de leur capacité, …

3- Enfin, la règle ainsi édictée, dont on peut saisir la finalité à travers la volonté de conserver une offre de « lits chauds » dans un rapport qui lui est défavorable face à la création de « lits froids » (ce sur quoi le rapport de présentation du PLU peine à exposer et justifier la pertinence de la règle applicable aux restructurations d'hôtels existants quand il est par ailleurs purement descriptif sur les lits froids) cristallise désormais autour de la catégorie « hôtels » toutes les attentions contre la perte des « lits chauds » dont les propriétaires et exploitants seraient, en quelque sorte, les mauvais élèves, et qui justifierait à leur encontre une règle extrêmement sévère et contraignante.

Or, la règle telle qu'elle est définie dans le règlement écrit du projet de PLU soulève des difficultés d'ordre pratique dès lors que :

- D'une part, il n'est procédé à aucun inventaire détaillé des hôtels concernés et des contraintes de restructuration auxquels ils pourraient être confrontés, notamment au regard de la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, dans le cadre d'un maintien d'une activité purement hôtelière ou d'hébergements touristiques qui conduirait à rendre bloquer toute évolution et à les condamner définitivement à la fermeture pour en faire des friches économiques (comme cela s'observe dans d'autres stations, parfois proches de VAL D'ISERE, où des hôtels anciens difficilement restructurables sont contraints de cesser l'exploitation et de fermer sans trouver aucun repreneur)
- D'autre part, il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration des hôtels existants vers d'autres usages dans l'hypothèse où l'activité doit brutalement s'arrêter, sans alternative économique (comme cela a pu être le cas lors de la pandémie de Covid 19).

Il ressort donc que la règle édictée par le projet de règlement du PLU fait une totale abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière et soulève donc de réelles difficultés pratiques en « cristallisant » purement et simplement le patrimoine et l'outil de production de personnes privées, quand, dans le même temps, le règlement du PLU ne prévoit lui-même aucun outil pour les « lits froids » dans le diffus, dont la production continue génère inexorablement un rapport défavorable pour les lits hôteliers dont la part relative est toujours moins importante.

D'ailleurs, il est étonnant que le projet de PLU révisé ne mentionne pas et ne tienne pas compte du fait qu'à l'occasion de leur création, de leur rénovation ou de tous travaux d'embellissement, les propriétaires et exploitants d'hôtels ont signé, avec la Commune, des convention de type « Loi Montagne », en application des dispositions des article L. 342-1 et suivants du Code du Tourisme qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière. Or, le projet de PLU ne tient absolument pas compte de cela, alors même que ces conventions sont engageantes et constituent déjà un levier

existant qui pèse sur les hôtels pour garantir la destination hôtelière des hébergements.

Or, il ne peut pas être imaginé les auteurs du PLU ont défini la règle dans le but de pénaliser les établissements indépendants et/ou familiaux, mais force est bien toutefois de constater que la maintien d'un produit « au goût du jour », répondant aux attentes nouvelles de la clientèle et aux normes réglementaires de toute nature, nécessite des investissements financiers lourds qui ne peuvent s'engager qu'avec le concours d'établissements financiers qui ne peuvent, bien évidemment, faire fi de la valeur immobilière des établissement, laquelle est radicalement impactée par une règle qui contraint toute évolution du bâti existant, … sauf à considérer que l'offre hôtelière ne puisse *in fine* se maintenir que par le biais d'opérateurs très haut de gamme, créant ainsi une véritable rupture d'égalité dans les différents types d'hébergement.

C'est donc dans ces conditions qu'il vous est demandé de bien vouloir émettre un avis favorable à la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous-destinations « hôtellerie » et « autres hébergements touristiques », portant ainsi au libre usage de la propriété privée une atteinte disproportionnée, et qui, de surcroît, n'est pas de nature à répondre aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLU puisque n'empêchant ni le développement non maîtrisé des « lits froids », ni les difficultés de plus en plus fortes à conserver un niveau de « lits chauds ».

Les hôteliers susvisés et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

# Contribution n°30 (Email)

Proposée par Lagier Avocats
(lagier@aries-avocats.com)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 11h48

### 23.128 - SERVANT / VAL D'ISERE (PLU / ALBARON)

Objet : 23.128 - SERVANT / VAL D'ISERE (PLU / ALBARON)

Monsieur Gérard HOVELAQUE
Commissaire enquêteur

Par e-mail : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr

Objet : enquête publique du projet de révision générale du PLU de Val d'Isère
Références : enquête publique 6329

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis l'avocat et le mandataire d'Antoine Servant, copropriétaire de l'immeuble L'ALBARON, dont l'assiette est cadastrée AH 22, AH 207, 208, 567 et 568.

Vous trouverez à ce titre en pièces jointes mes observations sur le projet de révision du PLU, que j'ai également déposées sur le registre dématérialisé.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations les meilleures.

PJ : observations pour l'enquête publique du projet de révision générale du PLU de Val d'Isère

Gérald Lagier
Avocat associé

[cid:image001.png@01DC05FE.23D13EE0]

Aries avocats 72 rue du Faubourg Saint-Honoré " 75008 Paris
Tel. +33 (0)1.76.21.65.80 ; lagier@aries-avocats.com
www.aries-avocats.com

SELARL au capital de 50 000 €, RCS Paris n°892 241 530

**2 documents associés**
contribution_30_Email_1.png
contribution_30_Email_2.pdf

Aries avocats
LAGIER ✦ REBIBO

Monsieur Gérard HOVELAQUE
Commissaire enquêteur
Mairie de Val d'Isère – BP 295
73155 Val d'Isère cedex

Paris le 5 août 2025

Par e-mail : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr

***Objet :*** *enquête publique du projet de révision générale du PLU de Val d'Isère*
***Références :*** *enquête publique 6329*

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis l'avocat et le mandataire d'Antoine Servant, copropriétaire de l'immeuble L'ALBARON, dont l'assiette est cadastrée AH 22, AH 207, 208, 567 et 568.

Le nouveau plan local d'urbanisme appelle de la part de Monsieur Servant des observations relatives au classement de la parcelle à AH19, directement voisine du terrain de la copropriété de la résidence L'ALBARON.

Le futur PLU prévoit le classement de ce terrain en zone Uc. En outre, il est envisagé que la parcelle AH 19 soit située dans un secteur de conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques, et fasse l'objet d'une servitude de résidence principale telle que prévue à l'article L.551-14-1 du code de l'urbanisme. La quasi-totalité de la parcelle se situe dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Or, cette parcelle est aujourd'hui une parcelle enclavée, non construite depuis l'origine, et totalement boisée avec les arbres de hautes tiges (résineux de type mélèzes).

Le futur PLU devrait donc classer cette parcelle en zone naturelle (zone N), outre un classement en espace boisé.

Ce classement en zone naturelle et en espace boisé respecterait d'ailleurs mieux les objectifs du PADD qui prévoit de *« tenir compte de la trame végétalisée existante »* outre *« le maintien de la biodiversité » « avec la mise en place d'une palette végétale pour favoriser les espèces qui participent à la biodiversité »*.

**Aries avocats** - www.aries-avocats.com
72, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Tel. +33 1 76 21 65 80 - aries@aries-avocats.com
SELARL d'avocats au Barreau de Paris, Palais A310
Capital de 50 000 € - RCS Paris n°892 241 530

La parcelle AH 19 constitue en effet une trame végétalisée existante, qu'il n'y a pas lieu de faire disparaître. Le couvert boisé d'arbres de hautes tiges sur près de la totalité de la parcelle (3209 m²) participe pleinement au maintien de la biodiversité.

Un classement en espace boisé et en zone naturelle permet également de respecter les règles du zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce classement se justifie d'autant plus que la parcelle étant enclavée, il n'y aura pas d'accès aux engins de chantier pour édifier une construction.

Par ailleurs, le classement envisagé en périmètre d'attente (PAPAG) confirme qu'il n'est pas envisagé de construction avant plusieurs années.

Enfin, comme il s'agit de zones à risques, il est préférable qu'il n'y ait pas de construction afin d'éviter la mobilisation des services de secours en cas de risques naturels.

Pour rappel, cette parcelle est visée dans le rapport de présentation (tome deux « choix retenus pour établir le PADD / justification du PLU, page 84) ainsi :

> *« Le site de « La Balme » est une grosse dent-creuse supérieure à 2500 m2 donc considérée ici* ***comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF).***
>
> *Ce secteur est constructible au titre des PPRNP 2006 et 2018. Toutefois, le projet de révision du PPRNP identifie des aléas fort « chute de bloc et de pierres »,* ***justifiant un projet de classement en zone rouge inconstructible*** *du fait de son caractère non urbanisé. »*

Selon le rapport de présentation justifiant le choix du PLU, cette parcelle devait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison des risques naturels.

Il convient donc d'émettre l'avis que la parcelle AH 19 soit classée en zone naturelle, doublée d'un espace boisé classé.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations et propositions.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations les meilleures.

Gérald Lagier
*Avocat associé*

# Contribution n°31 (Email)

Proposée par Mimoun Avocats
(laure.mimoun@cms-fl.com)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 15h23

### Observations - parcelle AC n°33

Objet : Observations - parcelle AC n°33

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint des observations au nom et pour le compte de Madame Valérie ALLIX, propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°33, sur la commune de Val d'Isère.

Vous en souhaitant bonne réception.

Bien à vous,

Laure Mimoun
Avocate

T +33 1 47 38 56 14
M +33 7 63 95 96 90
F +33 1 47 38 55 44
E laure.mimoun@cms-fl.com

[CMS-FL-avocat-RVB33-01]

CMS Francis Lefebvre Avocats | 2 rue Ancelle | 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex | France
cms.law/fl

P Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce message que si nécessaire. / Please consider the environment before printing.

_____
Ce message contient des informations confidentielles couvertes par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire désigné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de nous retourner ce message ou de le détruire, sans faire un quelconque usage de son contenu, ni le communiquer ou le diffuser, ni en prendre aucune copie, électronique ou non. La sécurité des envois de messages électroniques ne peut être assurée. Ces messages peuvent notamment être interceptés, modifiés, altérés, détruits, perdus, arriver tardivement ou partiellement, ou contenir des virus. L'expéditeur ne saurait être tenu pour responsable des erreurs ou omissions qui résulteraient d'un envoi par message électronique. Si vous souhaitez vérifier l'authenticité du message et des fichiers joints, merci d'en solliciter une copie sur papier. / This message may contain confidential information and is intended only for addressee and may be legally privileged and exempt from disclosure under applicable laws. If you are not the addressee, you are kindly requested to notify us that you have received this message by error. Then delete this message without copying it. Any use, dissemination, or reproduction of this message is strictly prohibited. E-Mail transmission cannot be guaranteed to be secure or error free as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or incomplete, or contain viruses. The sender therefore does not accept liability for any errors or omissions in the contents of this message which arise as a result of e-mail transmission. If verification is required please request a hard copy version.

CMS Francis Lefebvre Avocats, entité opérant sous la forme d'une société d'exercice libéral à forme anonyme (S.E.L.A.F.A.), est membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. CMS EEIG n'assure aucun service auprès de la clientèle. Seuls les cabinets d'avocats membres offrent des prestations de services dans leurs ressorts géographiques respectifs. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats qui en est membre, sont des entités juridiques distinctes dont aucune n'a autorité pour engager les autres. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats membres sont responsables de leurs propres actes ou manquements, et non de ceux des autres membres du groupement. L'utilisation de la marque « CMS » et du terme « le cabinet CMS » désigne certains ou la totalité des cabinets d'avocats membres, ou encore leurs bureaux. Consultez le site Internet cms.law/fl pour obtenir des informations complémentaires. / CMS Francis Lefebvre Avocats, a société d'exercice libéral à forme anonyme (S.E.L.A.F.A.), is a member of CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name «CMS» and the term «firm» are used to refer to some or all of the member firms or their offices. Further information can be found at cms.law/fl.

**2 documents associés**
contribution_31_Email_1.jpg
contribution_31_Email_2.pdf

**Observations dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val d'Isère**

Par le présent courrier, Madame Valérie ALLIX, propriétaire d'un terrain sis au lieu-dit « Le Cacholet » à Val d'Isère, entend présenter ses observations dans le cadre de l'enquête publique organisée du 7 juillet au 7 août 2025 sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (« PLU ») de la commune de Val d'Isère.

Ce terrain se situe sur la parcelle cadastrée section AC n°33, et est actuellement nu.

Aucune construction n'a en effet été édifiée sur ce terrain, compte tenu de son caractère **inconstructible** depuis plusieurs années.

**1/** Selon le PLU en vigueur sur la commune, le terrain se situe en zone Ap (« *secteur agricole garantissant une qualité paysagère* »), dans le périmètre d'étude des risques naturels.

Dans ce secteur, sont interdites <u>toutes les occupations et utilisations du sol</u> (en ce compris les constructions à usage agricole).

**2/** Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, seule une partie du terrain a vocation à être classée en zone agricole (secteur Af – « *secteur agricole stratégique à enjeux forts* »).

La deuxième partie du terrain a vocation à être classée en zone naturelle, dans le secteur Np (« *secteur de taille et de capacité d'accueil limité en lien avec la réalisation de parkings enterrés* ») :

*Extrait du plan de zonage soumis à enquête publique*

Si, en zone Af, les constructions faisant partie de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » au sens de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme seront autorisées, **le terrain demeurera totalement inconstructible pour sa partie classée en zone Np.**

En effet, il est prévu que, dans ce secteur, toutes les constructions y sont interdites, à l'exception de l'aménagement et de la rénovation des parkings existants ou autorisés avant l'approbation du PLU.

La création de nouveaux parkings est par ailleurs autorisée, à condition qu'ils soient souterrains et que leur accès soit situé en dehors d'une zone rouge du Plan de prévention des risques naturels (« PPRN »).

A cet égard, le règlement du secteur Np précise *qu'« au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme, certains secteurs Np sont aujourd'hui grevés d'une inconstructibilité au titre du PPRN. Les occupations du sol sont donc conditionnées à l'évolution du PPRN autorisant lesdites occupations »*.

**Et, le terrain est classé dans son entièreté en zone rouge du PPRN, non constructible.**

De surcroît, un emplacement réservé est prévu sur cette partie du terrain, en vue de la « *mise en sécurité de parkings existants* », pour une surface indicative de 2.368 m².

Précisons à cet égard qu'il n'existe aucun parking à ce jour sur le terrain de Madame ALLIX. Il s'agit de stationnement aérien « sauvage », qui n'est absolument pas réglementé.

En conséquence, il est impossible de rénover un parking existant, opération qui aurait pour effet de valoriser le terrain.

**S'agissant de la création de parkings enterrés, celle-ci est purement et simplement impossible, au vu de la localisation du terrain en zone rouge du PPRN.**

**3/** Outre que ces règles sont extrêmement contraignantes dès lors qu'elles grèvent le terrain d'une inconstructibilité partielle et impactent en conséquence sa valeur vénale, **cette inconstructibilité n'est nullement justifiée au cas présent.**

En effet, premièrement, le terrain est entouré par une route (Chemin du Cacholet) qui dessert une zone totalement constructible, comme le montre la vue aérienne reproduite ci-après :

Deuxièmement, compte-tenu des besoins de stationnement sur le territoire communal en raison de l'attractivité touristique de la commune, il serait opportun d'urbaniser toute la superficie du terrain appartenant à Madame ALLIX et de le rendre constructible, tout en respectant, naturellement, la topographie existante.

Cela permettrait la construction de parkings enterrés.

Le tracé de l'enveloppe urbaine de ce secteur est donc trop restrictif, **et doit inclure également la parcelle AC n°33, laquelle devrait être exclue de la zone rouge du PPRN.**

Son classement est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Telles sont les observations que nous souhaitons formuler dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision générale du PLU de Val d'Isère.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations.

# Contribution n°32 (Email)

Proposée par Marchand-Maillet
(alain.valdisere@gmail.com)
Déposée le mardi 5 août 2025 à 16h33

### Courrier à inclure dans le registre de l'enquête publique sur la révision du PLU de VAL D'ISERE

Objet : Courrier à inclure dans le registre de l'enquête publique sur la révision du PLU de VAL D'ISERE

Courrier de :

Alain et Martine MARCHAND-MAILLET
Chalet PIERRA MENTA
324, CHEMIN DU CACHOLET
73150 - VAL D'ISERE

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Révision du PLU de VAL D'ISERE
Mairie
73150 - VAL D'ISÈRE

VAL D'ISERE, le 5 août 2025

Objet : Remarque sur le projet de révision
du PLU de VAL D'ISERE.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Le plan du PLU en révision ne reflète pas, par erreur, la réalité du tracé actuel de l'Isère, car il occulte notamment les parcelles existantes situées entre les parcelles 1513 - 1827 et le bord rive droite de l'Isère, apparaissant pourtant déjà dans le PLU en vigueur et répertoriées par un cabinet de géomètre à la demande de la Commune. (Permettant d'aboutir aux protocoles d'accord signés en 2016 et 2023 entre la Commune de VAL D'ISERE et les Consorts MARCHAND-MAILLET.) Nous demandons que les choses soient rétablies sans occulter la réalité.

Selon nous, "le corridor écologique à protéger" situé dans la Plaine de la Daille devrait s'arrêter en rive gauche de l'Isère et ne pas englober les parcelles situées en rive droite de l'Isère ainsi qu'une partie de la route départementale , pour les raisons suivantes :

nos parcelles N° 1827, 2171 et 1513 ont été le siège, de 1950 à 1990, d'une installation classée de criblage-concassage et stockage de matériaux, puis ont fait l'objet d'une expropriation par la Commune de Val d'Isère, déclarée illégale et annulée par le Tribunal administratif.

Suite à cette décision, des accords ont été conclus entre la Commune de VAL D'ISERE et les Consorts MARCHAND-MAILLET, concrétisés par des protocoles signés en 2016 et 2023, prévoyant un échange de parcelles et la construction d'un garage sur la parcelle 1765.

En accord et avec la participation des services de l'état, La Commune de VAL D'ISERE a fait réaliser d'importants et onéreux travaux de sécurité sur une partie des parcelles rive droite de l'Isère et créé une plage de dépôt située à l'intérieur de la courbe de la rivière, rive droite de l'Isère, destinée à recevoir les alluvions charrièes par la rivière afin d'éviter les inondations. Cette plage de dépôt doit être régulièrement entretenue et curée par des engins de travaux publics, afin de conserver son efficacité.

Tout ceci ne nous semble pas compatible avec le classement en « corridor écologique à protéger ».

Nous demandons donc que ne soit pas modifié le classement NR figurant dans le PLU en vigueur et au moment de nos accords avec la Commune. Le classement « corridor écologique à protéger » prévu dans la révision en cours est contraire aux accords passés entre les parties et peut être lourd de conséquences. Il serait dommage que ce classement déclenche de nouvelles procédures pour non respect des engagements pris par la Commune. Notre démarche a donc pour but d'éviter ce risque.

Espérant que ces remarques seront prises en compte, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, nos salutations distinguées.

Alain et Martine MARCHAND-MAILLET

# Contribution n°33 (Web)

Proposée par MOLLANGER Arnaud
(arnaud.mollanger@compagniedesalpes.fr)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h06
Adresse postale : Gare Centrale, Rue du Cachay 73150 Val d'Isère

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre société possède les parcelles C115, C118, C119, C126, C127 et C681 qui sont actuellement des terrains constructibles au regard du PLU en vigueur.

Le risque identifié sur le secteur est qualifié d'aléa moyen. Ce risque n'évolue pas au regard des connaissances sur les risques naturels de la zone.

Le périmètre immédiat de la zone supporte des constructions existantes de part et d'autre et jouxtent la gare du Téléphérique du Fornet, ce qui la classe de fait dans l'enveloppe urbaine.

Pour les raisons énoncées ci-dessus, nous vous demandons de bien vouloir revenir au classement actuel des parcelles concernées et de les conserver constructibles dans le nouveau projet de PLU.

Vous trouverez en pièces jointes quelques éléments de contexte.

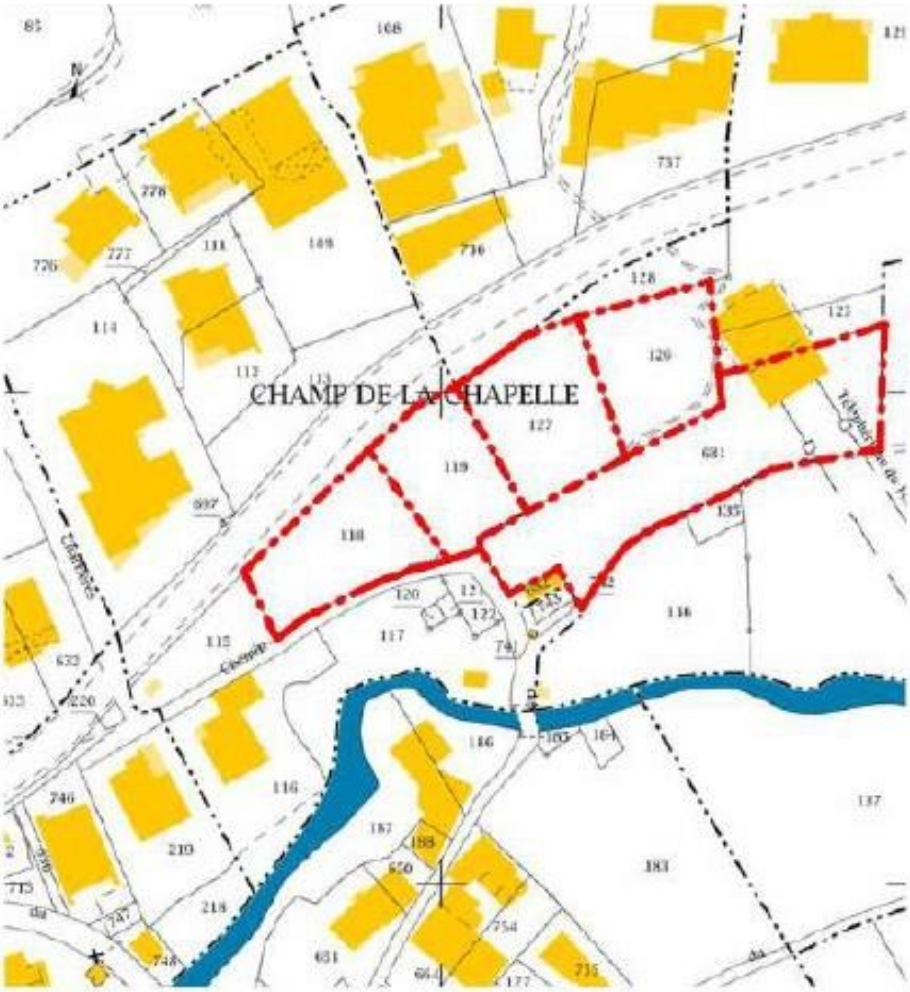
Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour la suite que vous voudrez bien donner à ces remarques et propositions, et nous vous prions d'agréer, nos sincères salutations.

Arnaud MOLLANGER
Directeur Général Val d'Isère Téléphériques (STVI)

**1 document associé**
contribution_33_Web_1.pdf

# SECTEUR DU FORNET

Enveloppe_urbaine_2022 | Renouvellement




^ Extrait du plan cadastral
(source : cadastre.gouv.fr)

^ Extrait du zonage PLU en vigueur
(source : valdisere.fr)

^ Vue aérienne du site & parcelles cadastrales
(source : geoportail.gouv.fr)

MONTI DUFORNET
CHEMIN DE LA BALETTU
CHEMIN DU PEUN PONT

# Contribution n°34 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h20
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de prolongation de zone NP

**1 document associé**
contribution_34_Web_1.pdf

---

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Zonage des parcelles 400 et 033 – Demande de prolongement de la zone NP et de valorisation des projets de stationnement souterrain**

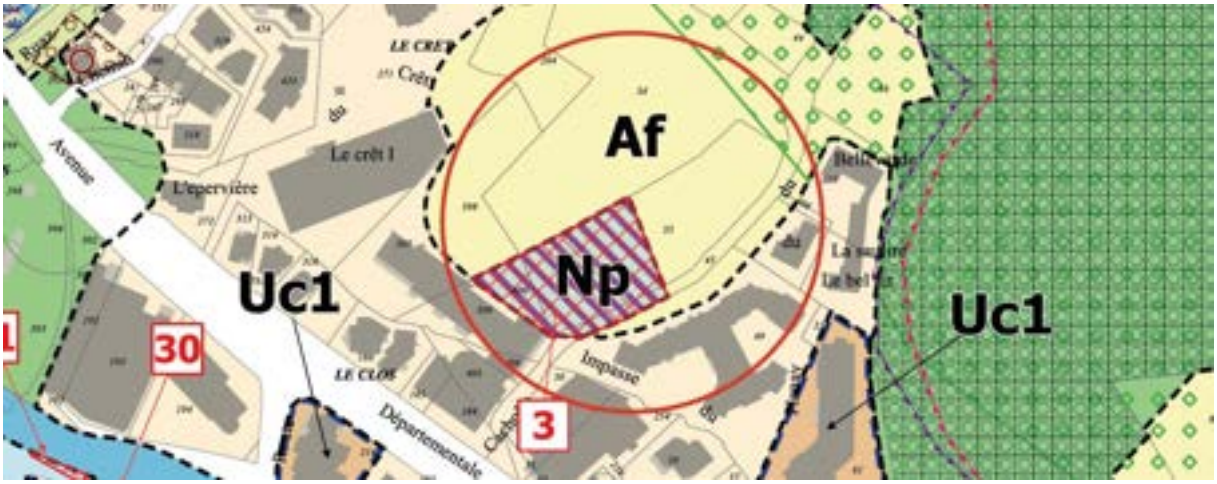
Nous souhaitons formuler une observation concernant les parcelles n°400 et n°033, situées à proximité immédiate du village, et aujourd'hui en partie classées en zone NP avec emplacement réservé pour un parking souterrain.

1. Appréciation du classement actuel et rappel du contexte de risque

Nous saluons le classement en zone NP avec emplacement réservé sur ces parcelles, qui permet d'envisager la réalisation d'un parking enterré, solution cohérente face au risque d'avalanche identifié dans le PPRN.

Ce type d'aménagement représente une réponse pertinente à la gestion des risques :

- Il supprime le stationnement extérieur en zones exposées,
- Il réduit l'exposition des personnes et des véhicules,
- Et il permet une mise en sécurité durable compatible avec les enjeux de long terme de la station.




2. Demande de prolongement de la zone NP sur l'ensemble de la parcelle n°033

Nous proposons que la zone NP actuellement partielle sur la parcelle 033 soit étendue à l'ensemble de la parcelle, afin de permettre un aménagement global de stationnement souterrain à l'échelle de tout le secteur.

Cette extension présente de nombreux avantages :

- Répondre à un besoin criant de stationnement à Val d'Isère, en cœur de village ;
- Supprimer les stationnements extérieurs, aujourd'hui nombreux, mal intégrés et exposés ;
- Préserver la qualité paysagère du site, en cohérence avec l'image d'un village sans véhicule visible ;
- Améliorer la sécurité publique, en supprimant la présence de véhicules en surface dans une zone à risque.

3. Vision urbaine partagée : un village sans véhicules en surface

Le développement de parkings souterrains sur ces parcelles permettrait de réorganiser complètement le stationnement de surface, dans une logique :

- de rationalisation urbaine,
- d'intégration paysagère,
- et de sécurisation des mobilités douces (piétons, skis, navettes…).

Il s'agit d'un projet parfaitement aligné avec la volonté communale de tendre vers un village apaisé, esthétique et adapté au changement climatique, où les véhicules ne dominent plus l'espace public.

Demande

Nous demandons que :

- Le zonage NP soit étendu à l'ensemble de la parcelle n°033,
- Et que le règlement du PLU précise explicitement la possibilité d'y construire un parking souterrain

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette proposition, structurante pour le développement raisonné et sécurisé de Val d'Isère.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°35 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h24
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de modification de Zone UD

**1 document associé**
contribution_35_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

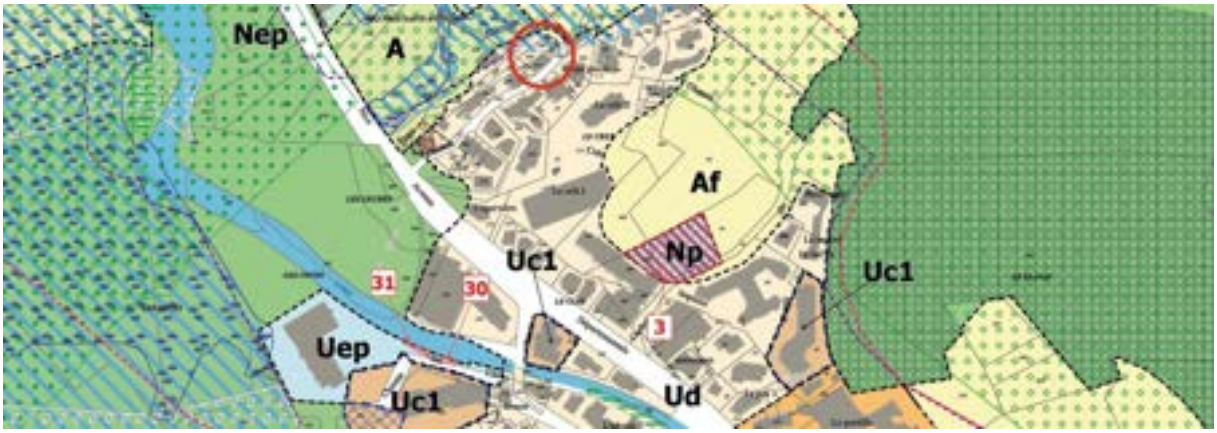
**Objet : Demande de maintien du classement en zone UC du secteur du Crêt de Val d'Isère**

Je me permets, en tant qu'architecte intervenant régulièrement sur le territoire de Val d'Isère, d'apporter la présente contribution à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mon propos concerne plus particulièrement le secteur du **Crêt**, actuellement classé en **zone UC**, et que le projet de nouveau PLU propose de reclasser en **zone UD**, entraînant notamment une réduction de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, passant de **13 mètres à 11 mètres**.

PLU 2018 :

PLU 2025 :



Je souhaite exprimer mon opposition à cette évolution pour les raisons suivantes :

1. Cohérence urbaine et intégration au tissu bâti existant
   L'ensemble des bâtiments existants dans ce secteur ont été construits conformément aux dispositions actuelles de la zone UC, avec une hauteur de 13 mètres. Abaisser cette hauteur à 11 mètres créerait une rupture dans la cohérence architecturale et urbaine du quartier.

2. Densité maîtrisée et lutte contre l'étalement urbain
   La réduction de la hauteur maximale va mécaniquement réduire le potentiel constructible en volume, ce qui va à l'encontre des objectifs de densification raisonnée, et risque de favoriser l'étalement urbain – pourtant contraire aux principes de sobriété foncière portés par les réglementations nationales (notamment la loi Climat et Résilience).

3. Équité entre pétitionnaires
   Le reclassement du secteur en zone UD serait perçu comme une forme de pénalisation pour les porteurs de projets qui n'ont pas encore construit, en les plaçant dans une situation moins favorable que les constructions déjà autorisées à 13 mètres. Cela introduirait une inégalité de traitement entre administrés.

En conséquence, je demande le maintien du classement en zone UC pour le secteur du Crêt, afin de garantir :

- La continuité architecturale et urbaine du quartier ;
- La cohérence avec les constructions existantes ;
- La préservation des droits à construire pour les pétitionnaires futurs dans un cadre réglementaire équitable.

Je vous remercie de prendre en compte cette observation dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Eustache Sylvain

Architecte Associé

# Contribution n°36 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h25
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande d'assouplissement de la règle d'implantation en limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification

**1 document associé**
contribution_36_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

## Assouplissement de la règle d'implantation en limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification (UAC, UB, UC)

Nous souhaitons formuler une observation concernant la règle d'implantation des constructions en limite séparative, telle que prévue dans le projet de PLU dans les secteurs UAC, UB et UC — identifiés comme secteurs préférentiels de densification.

Le règlement actuel prévoit :

- Une implantation en limite séparative uniquement en surélévation d'un bâtiment existant, limitée à +3 m,
- Ou en adossement à un bâtiment mitoyen sur la parcelle voisine, avec une limitation de la longueur de la façade non accolée.

Demande d'évolution :

Dans un contexte affirmé de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain, il nous semblerait cohérent et opportun d'assouplir cette règle, en particulier dans les secteurs stratégiques du centre station.

Nous proposons que, dans les secteurs UAC, UB et UC, l'implantation en limite séparative puisse être autorisée sans limite de hauteur spécifique (hormis la hauteur maximale réglementaire), ni contrainte de longueur de façade accolée, comme cela est actuellement possible dans le PLU en vigueur.

Cela permettra

- D'etre en cohérence avec les objectifs du PLU : ces secteurs sont clairement identifiés comme prioritaires pour la densification. Il convient donc d'y appliquer des règles favorables à la compacité et à l'optimisation du foncier.
- De valoriser le tissu urbain existant : permettre des constructions en limite, à hauteur maximale, favorise la continuité urbaine et l'intégration dans le front bâti.
- D'etre équitable avec le PLU actuel : le PLU en vigueur permet une implantation en limite sans ces restrictions. Les nouvelles limitations introduites ne sont pas justifiées au regard des orientations de densification.

Nous recommandons donc le maintien ou le rétablissement d'une possibilité d'implantation en limite sans limitation de surélévation (+3 m) ni restriction de longueur, sous réserve du respect de la hauteur maximale réglementaire applicable à la zone.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

# Contribution n°37 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h26
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de modification du pourcentage lié au logement du personnel

**1 document associé**
contribution_37_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de révision du pourcentage de logement du personnel imposé aux programmes d'« autres hébergements touristiques »**

Nous souhaitons formuler une observation concernant la disposition du PLU imposant la création de logements du personnel à hauteur de 10 % de la surface de plancher, pour tout programme de construction neuve ou de démolition-reconstruction de plus de 2 000 m² à destination :

- d'hôtels, ou
- d'autres hébergements touristiques.

Si cette règle nous paraît pertinente et justifiée dans le cas des hôtels, nous estimons qu'elle doit être ajustée pour les autres hébergements touristiques, qui n'impliquent pas les mêmes besoins en main-d'œuvre permanente ou saisonnière.

1. Un besoin structurel de personnel bien moindre

Les hôtels génèrent une activité intense, nécessitant la mobilisation quotidienne d'une main-d'œuvre importante : service, restauration, accueil, entretien des chambres, conciergerie, etc.
En revanche, les autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, meublés collectifs, clubs, chalets gérés…) fonctionnent généralement avec :

- moins de personnel sur site,
- des services mutualisés, voire externalisés,
- et une organisation plus souple et automatisée.

Il serait donc disproportionné d'imposer la même exigence de 10 % de logements du personnel à ces deux types d'établissement.

2. Demande

Nous demandons que la règle soit modifiée comme suit :

*Pour les autres hébergements touristiques, le taux minimum de surface à dédier aux logements du personnel soit abaissé à 5 %, au-delà de 2 000 m² de surface de plancher créée.*

Cet ajustement permettrait de préserver l'intention initiale du règlement — à savoir, encourager l'hébergement du personnel sur site — tout en tenant compte des spécificités d'exploitation de chaque type de structure.

Il est essentiel de garantir une cohérence réglementaire qui tienne compte des réalités opérationnelles. Appliquer un taux uniforme à toutes les formes d'hébergement touristique revient à ignorer la diversité des besoins en personnel.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette demande dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

# Contribution n°38 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h27
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de précision de la règle concernant la récupération des eaux de pluies

**1 document associé**
contribution_38_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de révision ou de clarification de l'obligation de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales**

Nous souhaitons attirer l'attention sur le point 5-7 du règlement relatif à la performance énergétique et environnementale, qui stipule :

*"Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire."*

1. Une mesure peu adaptée au contexte climatique et opérationnel de Val d'Isère

Si l'intention environnementale de cette mesure est louable, son application automatique et généralisée dans une station de montagne comme Val d'Isère nous semble déconnectée des réalités du site :

- La station est enneigée une grande partie de l'année (plus de 5 mois), ce qui limite drastiquement la récupération d'eau sous forme liquide à partir des toitures ;
- L'activité touristique est concentrée sur 4 mois d'hiver, période durant laquelle aucun besoin d'arrosage n'existe, et où les réseaux sont en mode hivernal ;
- Les gestionnaires techniques déconseillent fortement l'usage des eaux pluviales dans les sanitaires (WC), notamment pour des raisons de santé publique, d'odeurs, et de contraintes d'entretien, en particulier dans des bâtiments de montagne où les systèmes doivent être robustes, simples et fiables.

2. Une logique valable en plaine, mais inadaptée en haute altitude

Ce type de mesure trouve sa pertinence en milieu urbain ou rural, dans des régions à forte pluviométrie annuelle et avec un usage intensif d'eau toute l'année (arrosage, sanitaires, nettoyage…).
Mais à 2 000 m d'altitude, dans une commune fonctionnant à 80 % en hiver, imposer ce type d'installation paraît non seulement inefficace, mais aussi injustifié.

3. Demande

Nous demandons que :

- Soit supprimée l'obligation systématique d'installer un système de récupération des eaux pluviales pour toute construction neuve,
- Ou, a minima, que le règlement précise l'objectif visé (ex. : arrosage, gestion des eaux à la parcelle…), et laisse une marge d'adaptation ou d'exemption.

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Il s'agit de garantir une cohérence entre les exigences réglementaires et les conditions d'usage réelles du territoire, afin d'éviter des installations inutiles, coûteuses, voire contre-productives.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette remarque, dans un esprit de pragmatisme environnemental adapté au site.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°39 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h28
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de précision de la règle de mixité sociale

**1 document associé**
contribution_39_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification de la règle relative à l'obligation de logements aidés pour les programmes de 5 logements ou 600 m² et plus**

Nous souhaitons, en tant qu'architectes intervenant régulièrement à Val d'Isère, formuler les observations suivantes concernant la règle imposant un minimum de 20% de logements aidés pour tout programme :

- de 5 logements et plus, ou
- de 600 m² et plus de surface de plancher à usage d'habitation.

1. Demande d'élargissement des typologies de logements considérés comme "aidés"

Nous proposons que soient ajoutés à la liste des logements pris en compte comme logements aidés :

- Les logements de personnel, essentiels au bon fonctionnement économique et touristique de la station. Ils sont notamment indispensables à l'exploitation de chalets à vocation locative, qui nécessitent la présence permanente de personnel d'entretien, de gestion ou de conciergerie ;
- Les relogements de propriétaires fonciers existants, dans le cadre d'opérations de densification, de restructuration ou de renouvellement urbain.

Val d'Isère souffre d'une pénurie structurelle de logements pour les actifs permanents et saisonniers. Ces deux types de logements répondent directement à cette problématique locale et participent à une réelle politique de mixité sociale, au même titre que les produits déjà reconnus dans le règlement.

2. Demande de révision du seuil et du mode de calcul

Le seuil de 600m² introduit un effet de seuil brutal :

- Un programme de 599m² n'est soumis à aucune obligation,
- Tandis qu'un programme de 601m² entraîne immédiatement une perte de 20% de surface de plancher libre.

Ce fonctionnement produit des effets pervers, car il est :

- Injuste, en créant une disproportion entre l'obligation et la surface réellement construite ;
- Dissuadant, en incitant certains maîtres d'ouvrage à limiter artificiellement leur projet pour éviter de franchir ce seuil ;
- Contre-productif, en freinant des programmes de taille raisonnable pourtant cohérents avec les objectifs de densification et de revitalisation du bâti.

Nous recommandons une révision de la règle, selon l'une des modalités suivantes :

- N'appliquer les 20% de logements aidés que sur la part excédant les 600 m² ;
- Instaurer un seuil progressif par tranches (ex. : 10% entre 600 et 800 m², puis 20% au-delà) ;
- Rehausser le seuil à 800 m², afin de ne pas freiner les opérations modestes mais qualitatives.

3. <u>Demande de clarification sur le calcul en cas d'extension</u>

Enfin, nous demandons de clarifier le mode de calcul du seuil en cas d'extension d'un bâtiment existant :

- La règle s'applique-t-elle lorsque l'extension seule dépasse 600 m², ou bien dès lors que la surface totale (existant + extension) atteint ce seuil ?

Cette précision est cruciale pour anticiper correctement les obligations dès la phase de faisabilité d'un projet, et éviter les interprétations divergentes.

Nous saluons la volonté affichée d'encourager la mixité sociale dans le nouveau PLU. Néanmoins, nous estimons que cette ambition doit être ajustée aux réalités locales, tant économiques que techniques. Adapter cette règle, dans sa portée comme dans ses modalités d'application, permettrait de favoriser un urbanisme équilibré, réaliste et soutenable pour les acteurs du territoire.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°40 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h31
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de suppression de zone humide non caractérisé

**2 documents associés**
contribution_40_Web_1.pdf
contribution_40_Web_2.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

## Requête : Modification du zonage spécifique « zone humide » sur la parcelle 0C 0668 – secteur Fornet – zone UAV

Nous sollicitons une mise à jour du zonage graphique du projet de PLU concernant la parcelle cadastrée section 0C numéro 0668, située au secteur du Fornet, actuellement classée en zone UAV.

Cette parcelle est aujourd'hui partiellement impactée par un zonage spécifique « zone humide », établi au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (en bleu sur l'extrait ci-dessus)

Or, une étude écologique approfondie a été menée par le bureau d'études KARUM, spécialisé en environnement, dont les conclusions — jointes en annexe — démontrent que la zone concernée ne présente pas les caractéristiques d'une zone humide, au sens de la réglementation en vigueur (cf. critères pédologiques et floristiques).

Au vu de ces éléments, nous demandons que le zonage spécifique « zone humide » soit retiré de la parcelle 0C 0668 dans la version finale du PLU, afin d'assurer la cohérence entre les données réglementaires et les réalités écologiques du terrain.

En effet :

- La délimitation d'une zone humide doit reposer sur des données techniques et actualisées, ce qui est le cas ici grâce à l'expertise indépendante fournie.
- Le maintien d'un zonage inadapté pourrait bloquer indûment des projets d'aménagement légitimes, tout en ne correspondant pas à la réalité du site.
- Cette modification ne remet pas en cause les objectifs environnementaux du PLU, mais vise au contraire à garantir la rigueur scientifique et réglementaire du document.

Nous remercions la commission d'enquête pour la prise en compte de cette observation

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Sarl COXAREEM

# Projet d'urbanisation de la parcelle 668 au Fornet (Val d'Isère - 73)

# Diagnostic écologique de la zone humide Synthèse provisoire

15 novembre 2022

Réf : 2022139

SOCIETE AU CAPITAL DE 100 000 €
404 867 251 RCS CHAMBERY
350, ROUTE DE LA BETAZ
73390 CHAMOUX-SUR-GELON
TEL. +33 (0)4 79 84 34 88
FAX +33 (0)4 79 84 41 87
KARUM@KARUM.FR
WWW.KARUM.FR

# PREAMBULE

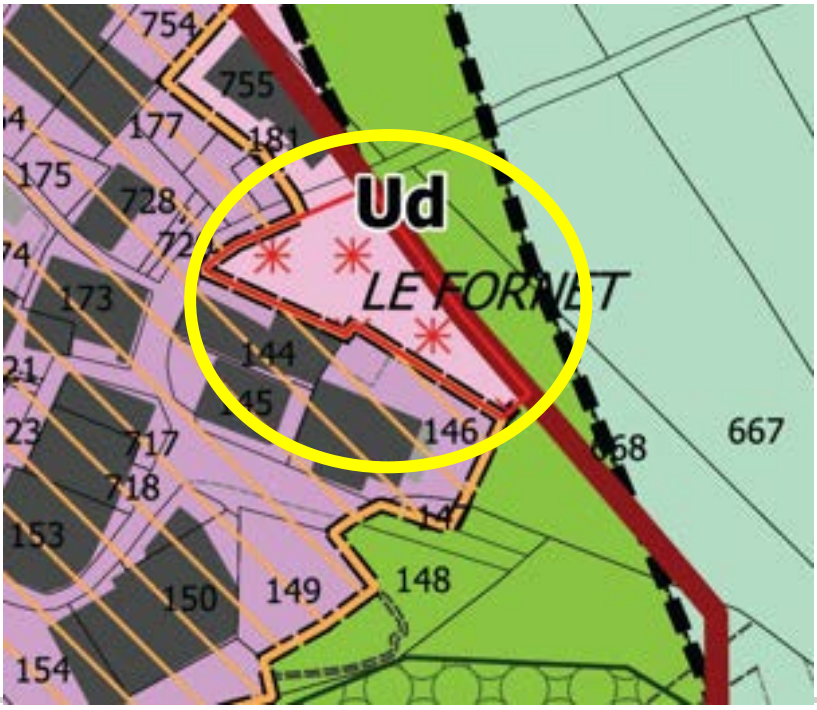
JMV Resort intervient sur la commune de Val d'Isère pour un projet de construction, porté par la sarl COXAREEM, sur le secteur du Fornet (parcelle 668).

Une partie de cette parcelle 668 est actuellement référencée au PLU de Val d'Isère sous 2 zonages (cf. figure ci-dessous) :

> Ud : secteur affecté essentiellement à l'habitat sous forme de chalets ou de petits collectifs

> Secteur humide délimité au titre de l'article L.151-23

Le pétitionnaire souhaite pouvoir confirmer le caractère de zone humide du secteur, afin de déterminer les suites à donner à son projet d'urbanisation.



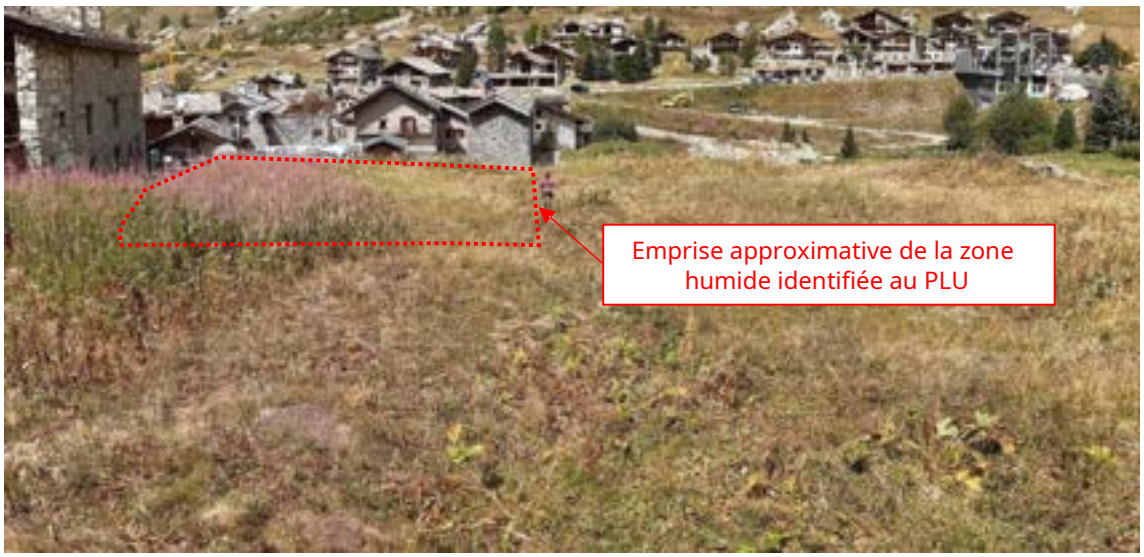



Photo du site (24/08/2022)

## CARACTERE HYDROMORPHE DU SOL

*L'arrêté du 24 juin 2008 modifié précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Cet arrêté précise qu'une zone est humide, dans le cas où elle présente soit un critère pédologique caractéristique d'une zone humide, soit un critère végétation caractéristique d'une zone humide, ou les deux.*

***Méthodologie***

Un examen pédologique a été réalisé sur la parcelle 668, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 afin de vérifier la présence de zone humide.

Les sondages pédologiques sont réalisés à l'aide d'une tarière à main. Ils visent à vérifier la présence :

> d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm ;

> ou de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol ;

> ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

> ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur.

Pour mémoire, les traits rédoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale la formation de taches rouille et de tâches bleutées (alternances d'oxydation et de réduction).

Les horizons réductiques résultent d'engorgements permanents ou quasi permanents, qui induisent un manque d'oxygène dans le sol et créent un milieu réducteur riche en fer ferreux ou réduit.

Lorsque le caractère hydromorphe du sol est confirmé, alors la zone est considérée comme caractéristique de zone humide.

Les sondages ont été réalisés jusqu'à la profondeur nécessaire pour porter un diagnostic fiable. Dans l'incapacité de planter la tarière sur un secteur (au bout de 3 reprises), alors aucune conclusion n'est apportée d'un point de vue critère pédologique.

***Résultats***

Les investigations sur le terrain se sont déroulées le 19 octobre 2022. Au total, 5 sondages ont été réalisés.

Voici ci-dessous la synthèse des résultats des différents sondages réalisés.

| SONDAGE | CONCLUSION SUR LE CRITERE PEDOLOGIQUE | COMMENTAIRE |
|---|---|---|
| N°1 | Non humide | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 35 cm de profondeur (cailloux).<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 35 cm<br>2ème essai : Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 50 cm |
| N°2 | Pas de conclusion | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 35 cm de profondeur (cailloux) et une partie du sol reste au fond du trou.<br>2ème essai : Impossible de creuser à plus de 25 cm de profondeur (cailloux)<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 25 cm<br>3ème essai : Impossible de creuser à plus de 20 cm de profondeur (cailloux)<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 25 cm |
| N°3 | Non humide | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 10 cm de profondeur (cailloux)<br>2ème essai : Impossible de creuser à plus de 25 cm de profondeur (cailloux)<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 25 cm<br>3ème essai : Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 50 cm |
| N°4 | Non humide | |
| N°5 | Non humide | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 30 cm de profondeur (cailloux).<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 30 cm<br>2ème essai : Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 50 cm |

De manière générale, la parcelle 668 présente un microrelief composé d'une alternance de points hauts et de dépressions. Le sol est constitué de nombreux cailloux qui ne facilitent pas la bonne réalisation des sondages pédologiques.

Sur l'ensemble des sondages réalisés, les caractéristiques du sol sont homogènes et aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée (même sur une faible épaisseur). L'ensemble de la parcelle peut donc être considéré comme **non caractéristique d'une zone humide au regard du critère pédologique.**

A noter toutefois qu'il conviendra également de caractériser la végétation (en période d'observation favorable) afin de statuer de manière définitive sur l'absence de zone humide conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifié.

La carte figurant en page suivante illustre les résultats des sondages réalisés.

Val d'Isère - Projet d'urbanisation au Fornet

## Résultats de l'examen pédologique

**Légende**

Emprise de la zone humide identifiée au PLU

***Résultats des sondages pédologiques***

- Non caractéristique de zone humide
- Pas de conclusion
- Parcellaire

Échelle : 1:500

0 10 m

Conception: KARUM n°2022139 / A.PICHET
Données fonds de carte issues de BD ORTHO® - IGN
Source de données : KARUM (2022)
Date : 15/11/2022

# Contribution n°41 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h32
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de modification du règlement de L'OAP zone Adroit

**1 document associé**
contribution_41_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification de l'OAP – Secteur Ue – Activités économiques au rez-de-chaussée**

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Ue, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant l'obligation actuelle d'affecter le rez-de-chaussée à des activités économiques ou commerciales, y compris dans les secteurs 1 et 2.

Schéma de principe

Le futur projet consiste à réaliser un programme de logements pour actifs, avec de petites cellules adaptées aux saisonniers et aux travailleurs permanents. Le bâtiment existant, sur lequel l'extension s'implante, n'abrite actuellement aucune activité commerciale ni économique au rez-de-chaussée. La destination du rez-de-chaussée est donc déjà exclusivement résidentielle.

Nous demandons que l'exigence d'implantation d'activités économiques au rez-de-chaussée soit supprimée dans ce secteur, pour les opérations à vocation exclusivement résidentielle destinées aux actifs.

En effet, l'objectif principal du secteur est de répondre à la pénurie de logements pour actifs. L'imposition d'une affectation commerciale au rez-de-chaussée réduit mécaniquement la capacité d'accueil de logements utiles, sans répondre à un besoin identifié dans ce contexte.

De plus, le bâtiment existant ne présente pas d'activités économiques en pied d'immeuble, ce qui rend cette contrainte incohérente avec l'environnement immédiat et les usages actuels.

Un local d'activité économique isolé dans une résidence dédiée aux actifs n'a ni vocation économique viable, ni cohérence fonctionnelle ou urbaine, surtout dans un contexte excentré ou peu passant.

Cette orientation, si elle est maintenue, risque de freiner la réalisation d'opérations de logement pourtant prioritaires pour le territoire.

Nous demandons donc que l'OAP soit modifiée pour :
Supprimer l'obligation de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques ou commerciales dans le secteur Ue pour les projets exclusivement résidentiels à destination des actifs ;
Ou, à défaut, introduire une dérogation explicite dans le cas où le bâtiment existant n'en comporte pas, ou lorsque le projet vise exclusivement du logement social ou de service.

Nous remercions la commission d'enquête pour la prise en compte de cette observation.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

# Contribution n°42 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h33
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de modification OAP, zone centre ville

**1 document associé**
contribution_42_Web_1.pdf

---

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de réintégration de l'orientation architecturale spécifique à l'îlot de la Banque de Savoie – Secteur centre, zone UB**

Nous souhaitons alerter sur la disparition dans le nouveau PLU d'une orientation architecturale majeure, présente dans l'ancien document d'urbanisme, concernant le secteur de l'îlot dit "de la Banque de Savoie", situé dans la zone UB – centre station.

1. Rappel de l'orientation architecturale antérieure (ancien PLU)

L'ancien PLU formulait clairement cette orientation particulière :
*"Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre. Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station.*
*Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat."*

Cette disposition reconnaissait explicitement la spécificité stratégique de l'îlot, à l'entrée du centre, ainsi que la nécessité :

- D'une harmonisation architecturale avec les constructions majeures environnantes ;
- D'un alignement en hauteur avec les bâtiments existants, notamment les hôtels mitoyens atteignant 21 mètres.

1 - Constructions à restructurer

➡ **Ilot de la Banque de Savoie**

Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre.
Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat.

Prescription :
**L'architecture qui s'y déploiera devra reprendre le même vocabulaire que celle récemment mise en œuvre : toitures 2 pans, matériaux traditionnels (bois, pierre).**

*Auteur : Atelier 2, 2015.*

2. Problème posé par la suppression de cette orientation dans le nouveau PLU

Le nouveau PLU, en supprimant cette mention spécifique, généralise les règles de hauteur de la zone UB, sans prendre en compte la singularité morphologique et urbaine de cet îlot emblématique.
Cela entraîne plusieurs difficultés :

- Rupture dans l'harmonie urbaine : en interdisant une hauteur jusqu'alors cohérente avec le tissu bâti existant (21 m), le nouveau PLU introduit un décalage avec les constructions voisines ;
- Obstacles à la requalification qualitative du secteur, pourtant identifiée comme une priorité dans les documents précédents ;
- Absence de souplesse règlementaire, alors que l'ancien PLU permettait des ajustements au cas par cas, dans un esprit d'intégration et de continuité urbaine.

3. Demande formulée

Nous demandons la réintégration dans le PLU de cette orientation architecturale spécifique à l'îlot de la Banque de Savoie, permettant :

- Des hauteurs cohérentes avec l'environnement immédiat (jusqu'à 21 mètres, en référence aux hôtels mitoyens) ;
- Une lecture urbaine harmonieuse à l'entrée du centre station ;
- La poursuite des efforts de requalification architecturale et paysagère engagés depuis plusieurs années.

Il s'agit ici d'un enjeu à la fois urbain, architectural et stratégique pour l'image du centre de Val d'Isère. La suppression de cette disposition nous semble être une régression réglementaire, qu'il convient de corriger.

Nous vous remercions de prendre en considération cette demande dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°43 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h34
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de modification du zone Uav pour etre conforme au zonage PPRN

**1 document associé**
contribution_43_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 6 août 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification du zonage – secteur UAV, hameau du Fornet**

Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur une incohérence constatée dans le nouveau zonage du Plan Local d'Urbanisme (secteur **UAV**, hameau du **Fornet**), et formuler la demande suivante :

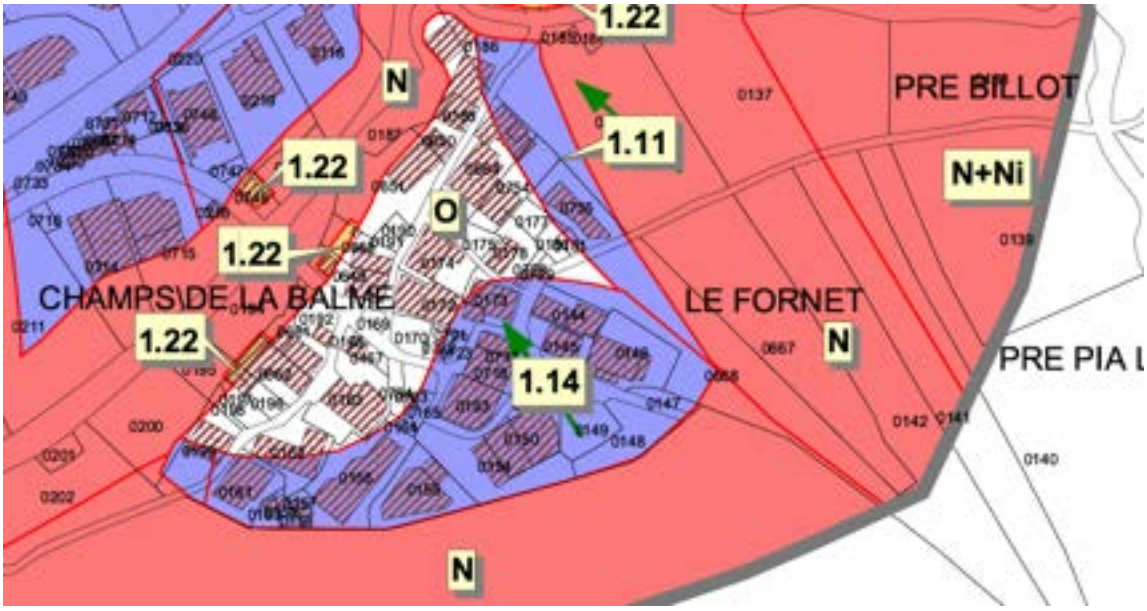
La **limite de la zone constructible UAV** présente, au niveau des parcelles cadastrées **section 0C n°0148, 0149, 0147 et partiellement 0668**, un **décroché de zonage** qui apparaît non justifié du point de vue :

- de la lisibilité du plan de zonage ;
- de l'équité entre propriétaires ;
- de la cohérence avec les documents réglementaires en vigueur.

Ce découpage désavantage clairement certains propriétaires fonciers, sans que cet écart de traitement ne repose sur une logique d'aménagement, de paysage ou de risques.

**Éléments justificatifs**

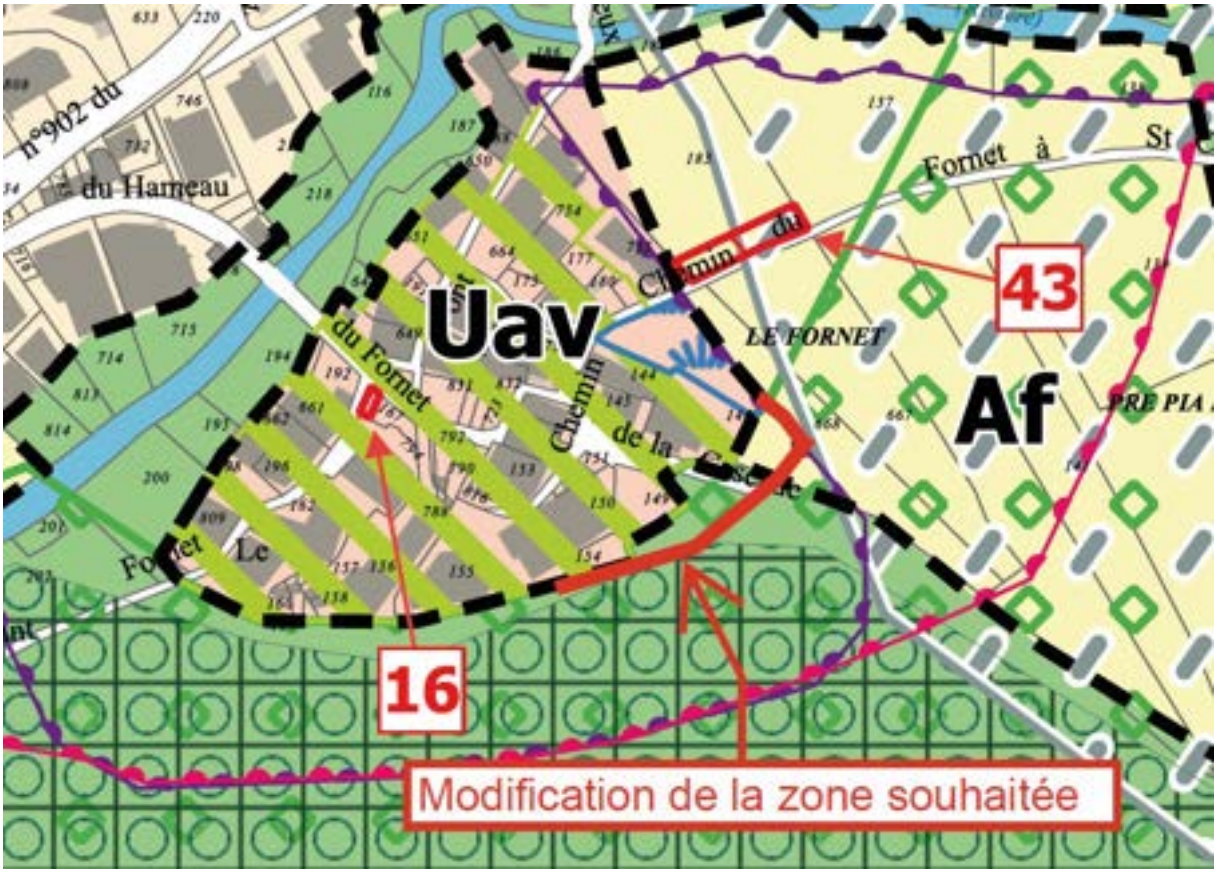
- **Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** de Val d'Isère classe ces parcelles en **zones constructibles**, sans restriction liée aux risques naturels, ce qui renforce l'incompréhension face à cette réduction partielle de leur potentiel de constructibilité dans le PLU.




- Un **zonage plus linéaire** et continu serait plus cohérent d'un point de vue urbain et technique, évitant des formes de découpage complexes qui ne s'appuient ni sur des limites naturelles, ni sur des éléments bâtis.

Nous demandons à ce que le zonage UAV soit **corrigé** dans le nouveau PLU, de manière à :

- **Supprimer le décroché** affectant les parcelles 0148, 0149 , 0147 et 0668 ;
- **Aligner la limite de constructibilité sur une ligne cohérente**, tenant compte de la continuité bâtie, du tissu urbain existant et des possibilités réglementaires ouvertes par le PPRN.




Cette modification permettrait de rétablir une lecture claire du zonage, une équité de traitement entre propriétaires et une cohérence globale du PLU avec les autres documents d'urbanisme applicables.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°44 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le mercredi 6 août 2025 à 16h35
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Demande de mise en conformité PPRN / PLU _ Entrée Fornet

**1 document associé**
contribution_44_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de mise en cohérence entre le zonage PLU et le PPRN sur la parcelle n°807 (secteur du Fornet)**

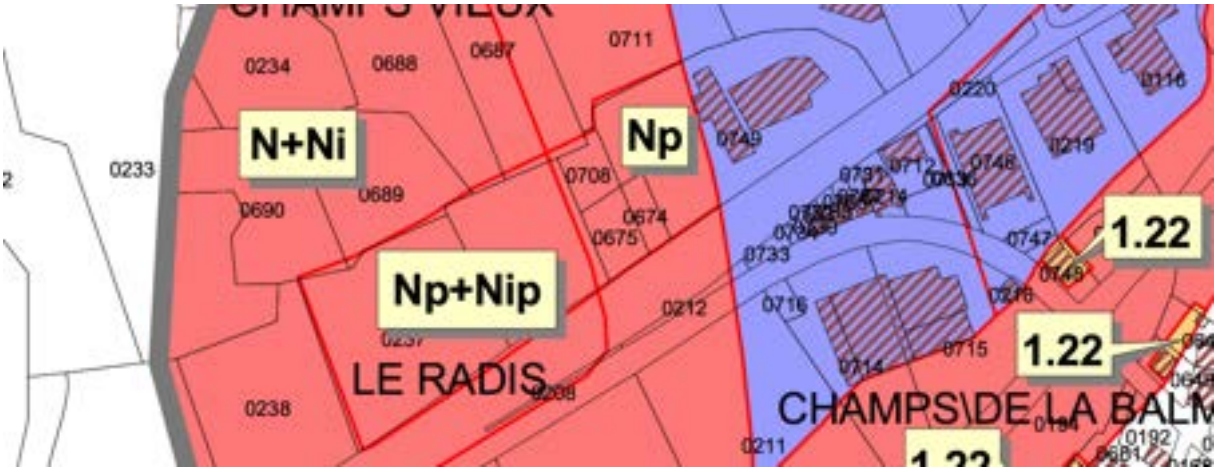
Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur une incohérence de zonage affectant la parcelle cadastrée n°807, située dans le secteur du Fornet.

1. Incohérence entre le PLU et le PPRN

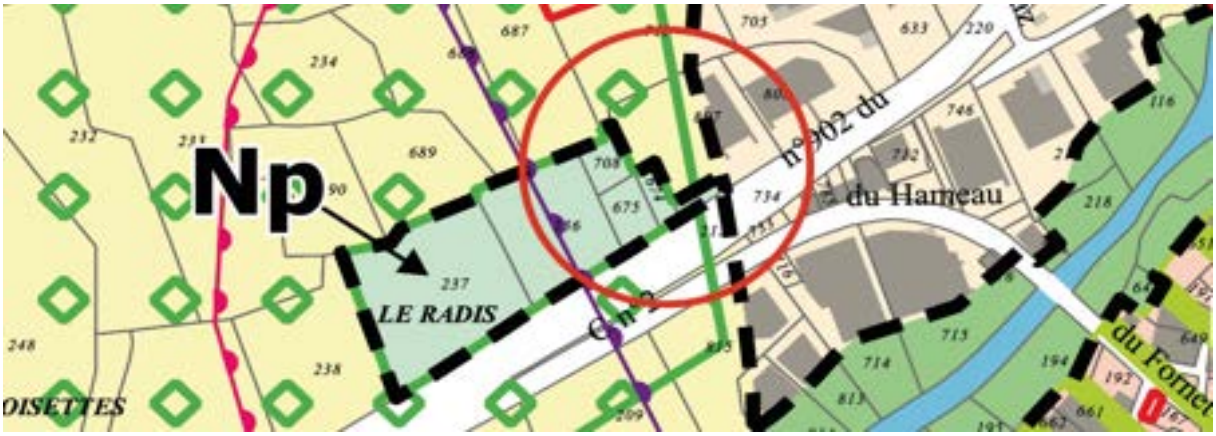
Le nouveau PLU classe cette parcelle en zone Af, tandis que le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) l'identifie comme une zone NP (non constructible, sauf exception). Cette situation crée une contradiction réglementaire.

Or, conformément au Code de l'urbanisme, le PPRN prévaut sur le PLU. Il est donc essentiel que les deux documents soient mis en cohérence, tant pour la clarté des procédures que pour la sécurité juridique des porteurs de projet.

PPRN :




PLU 2025 :



2. Rappel sur les possibilités en zone NP

Il est important de rappeler que la zone NP du PPRN autorise la réalisation de garages enterrés, sous conditions techniques spécifiques. Ce type d'aménagement, strictement encadré, est précisément conçu pour réduire l'exposition des personnes et des biens en zone à risque.

3. Projet concerné : création d'un garage souterrain sécurisé

Le projet envisagé sur la parcelle 807 prévoit la réalisation d'un garage souterrain, dans le but de :

- supprimer les places de stationnement extérieures, aujourd'hui exposées à un risque d'avalanche ;
- protéger les usagers en créant une solution sécurisée et pérenne.

Ce projet s'inscrit pleinement dans une logique de prévention des risques et de bonne gestion des aménagements dans des zones sensibles.

4. Équité de traitement entre pétitionnaires

Il est également important de souligner que, sur la parcelle voisine, un projet de stationnement souterrain de grande ampleur a été récemment autorisé et réalisé, porté par un promoteur privé.

Dans un souci de cohérence réglementaire et d'égalité de traitement entre pétitionnaires, il nous semble indispensable que le projet que nous portons – de moindre échelle mais poursuivant des objectifs similaires – bénéficie du même cadre d'analyse et d'instruction.

De plus, le parking voisin a été autorisé dans une zone identifiée comme plus exposée, classée NP + NIp au titre du PPRN.
Il serait donc incohérent de refuser l'autorisation d'un projet de garage souterrain sur la parcelle 807, située dans une zone de moindre dangerosité, alors même que le règlement du PPRN autorise expressément ce type d'aménagement en zone NP, sous conditions.

Nous demandons :

- Que le zonage du PLU soit aligné sur celui du PPRN, en classant la parcelle 807 en zone NP ;
- Ou, à défaut, que le PLU précise explicitement la primauté du PPRN sur ses propres dispositions dans ce secteur ;
- Et que le règlement du PLU reconnaisse la possibilité d'autoriser des garages enterrés dans les zones à risque, dès lors qu'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRN.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°45 (Email)

Proposée par Frédéric PONCIN (avocats)
(f.poncin@cdmf-avocats.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 10h25

**FP25001 - DIVERS 2025 - MAITRE PONCIN**

Objet : FP25001 - DIVERS 2025 - MAITRE PONCIN

[logo-cdmf-en-tete]

Frédéric PONCIN
CDMF-Avocats AFFAIRES PUBLIQUES
Avocat Associé

[cid:image002.png@01DC0785.9864F430]

**2 documents associés**
contribution_45_Email_1.pdf
contribution_45_Email_2.pdf

---

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 7 août 2025

Mail

N/Réf. : DIVERS 2025 – MAITRE PONCIN - FP25001– FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

**<u>Complément à la contribution n° 19</u>**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En complément de ses observations adressées le 4 août 2025 (contribution n° 19), l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX, représentée par Madame Dominique NEVEUX, qui est propriétaire à VAL D'ISERE, au lieu-dit « La Legettaz » de la parcelle cadastrée n° AI 39, d'une surface de 3.598 m², entend porter à votre attention l'avis émis le 20 juin 2025 par la Chambre d'Agriculture SAVOIE MONT-BLANC sur le projet de révision de PLU arrêté et soumis à l'enquête (PJ).

En page 2 de son avis, la Chambre d'Agriculture indique expressément que des points de cohérence pourraient être retravaillés, notamment des surfaces précédemment classées en zone U qui ont été reclassées en A et N et qui auraient pu notamment rester en U, en particulier à La Légettaz (les photographies insérées en dessous du paragraphe concernant des secteurs situés à ailleurs que La Légettaz).

De plus, le reclassement de la parcelle n° AI 39 en zone U ne remettrait pas en cause la trajectoire de diminution de consommation d'espaces car l'ajout d'une surface complémentaire de 0,36 hectares porterait seulement la consommation mesurée par la Chambre d'Agriculture de 2,19 hectares (arrondis à 2,2 dans l'avis) à 2,55 hectares, soit 49,5 % en potentiel de consommation foncière (ENAF et dents creuses), ce qui demeure donc toujours inférieur au seuil de 50 % prévu pour la mise en œuvre de la

trajectoire initialement définie pour l'application dans le future du « Zéro Artificialisation Nette » de la Loi « Climat et Résilience ».

C'est donc, dans ces conditions, que l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable au classement de sa parcelle n° AI 39 susvisée, dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvé.

L'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

P.J. :
1- Avis de la Chambre d'Agriculture SAVOIE MONT-BLANC du 20 juin 2025

CHAMBRE D'AGRICULTURE
SAVOIE MONT-BLANC
73 | 74

Mairie de Val d'Isère
À l'attention de Monsieur le Maire
BP 295
73155 VAL D'ISERE cedex

Pôle Territoires
Dossier suivi par Rosanne PORTE
Site Saint-Baldoph
Tél. : 06 88 74 75 81
*Réf : ES/RP/nb*

Saint-Baldoph, le 20 juin 2025

Objet : **Révision générale du PLU**

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons apprécié d'avoir été associés à son élaboration. C'est en analysant l'intégralité du projet, des documents et des justifications apportées que nous pouvons faire nos remarques au stade de l'arrêt.

**ANNECY**
**Siège social**
52 avenue des Iles
74994 ANNECY CEDEX 9
Tél: 04 50 88 18 02
Fax : 04 50 88 18 08

**SAINT BALDOPH**
40 rue du Terraillet
73190 SAINT BALDOPH
Tél : 04 79 33 43 36
Fax : 04 79 33 92 53

contact@smb.chambagri.fr

## 1- Rapport de présentation

Dans son projet, la commune prévoit la production de 90 nouveaux logements en résidence principale.
L'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 indique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 4 ha (auxquels s'ajoutent 1,15 ha en dents creuses) :

- 2,6 ha pour des constructions touristiques
- 1 ha pour des équipements publics
- 4 000 m² de logements.

Le projet de la commune prévoit une consommation de 1,66 ha auxquels s'ajoutent les 5 300 m² consommés depuis 2021. Soit 2,2 ha de consommation sur la période de comparaison ce qui permet d'inscrire le PLU dans une véritable trajectoire de diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles avec une réduction de 45 % du potentiel constructible d'autant que les secteurs visés seront principalement en dents creuses dans l'enveloppe urbaine.

## 2- PADD

Globalement le PADD prend bien en compte la dimension agricole du territoire, en particulier à travers l'Axe 2, orientation 2 : « Pérenniser l'activité agricole en prenant en compte la réalité et les spécificités du territoire montagnard » ainsi que par l'action 6 : préserver les alpages dans leurs différentes dimensions (économiques, sociales et paysagères).

**Pour être plus complet et concret dans la pérennisation effective des activités agricoles nous demandons à la commune de rajouter dans le PADD les aspects de préservation des bâtiments agricoles et de leur fonctionnalité (accès notamment).**

## 3- Règlement graphique

La Zone A est constituée de 4 sous zones :

- **La zone A** où sont autorisées les constructions agricoles sous réserve de nécessité. Peu de secteurs sont identifiés ainsi et une grande partie d'entre eux sont déjà soumis à d'autres prescriptions (zones humides, biotope, domaine skiable...) limitant la constructibilité agricole. C'est un vrai frein pour le développement de l'agriculture.
- La **zone AF**, secteur stratégique du Scot ou la constructibilité agricole est interdite. **Nous demandons que ces surfaces soient reclassées en A** car le cadre strict de la nécessité agricole permet déjà d'encadrer les possibilités de construction.
- La **zone AA** couvre les alpages, seuls y sont autorisés les équipements pastoraux nécessaire à la protection des troupeaux contre la prédation, c'est trop restrictif pour en prendre en compte toutes les dimensions du pastoralisme. **Nous demandons que ces surfaces soient reclassées en A.**
- La **zone AB** encadre 2 bâtiments agricole et permet de la constructibilité avec un plafond de surface. La Zone AB1 permet la construction d'un logement de fonction de 40 m². La zone AB2 autorise la création de table d'hôtes et de chambre d'hôtels sous réserve de rester accessoire à l'activité agricole. Selon le code de l'urbanisme, le développement agri-touristique n'est plus permis directement par le règlement de la zone A. **Ce projet doit être encadré par un STECAL.**

Concernant les autres aspects du plan de zonage, il y a plusieurs points de cohérence que nous souhaitons voir retravailler :

- Reclassement des secteurs N « skis » en A avec un indice domaine skiable pour indiquer, par la zone, que ces surfaces accueillent une activité productive agricole et par l'indice qu'elles portent en parallèle d'autres enjeux.
- C'est identique dans les alpages classés en N et déclarés à la PAC qui devrait être classés en A.
- 3 ha de la zone U sont reclassés en A et N . Certains auraient pu rester en U ou N (la Légettaz, route de la Balme, le Fornet (déjà artificialisé).

Secteurs artificialisés à reclasser

- Le secteur Nm route de l'Iseran pourrait être étendu, car les surfaces à l'ouest ont perdu leur vocation agricole.

Concernant les **emplacements réservés**, il y en a 45 de prévus, dont 20 situés en zone A, notamment pour le stockage de neige. Quatre sont, par ailleurs, prévus pour des parkings semi-enterrés. **Il est indispensable de bien encadrer la remise en état agricole de ces parkings ce qui nécessitera un coût d'aménagement plus élevé pour permettre la continuité de la mécanisation de ces surfaces agricoles. Cela doit être anticipé dans la conception des projets.**

Concernant les **changements de destination**, un seul bâtiment est concerné pour devenir un restaurant. Ce projet va amener une anthropisation supplémentaire dans un secteur agricole. Nous sommes en général défavorables à l'évolution des bâtiments isolés dans l'espace agricole au sens où cet espace était préservé d'un risque de conflits d'usages et de voisinage et que l'évolution projeter va créer un précédent. Le projet devra recevoir l'avis favorable conforme de la CDPENAF qui évaluera l'impact sur les activités agricoles alentours et demandera des garanties de maintien de celles-ci (en fonction du contexte : bail, convention de bon voisinage...).

Concernant les **STECAL,** le PLU prévoit 25 STECAL en zone N, parmi ceux-ci :

- 2 concernent des projets de restaurants d'altitude pour lesquels les Permis de Construire ont été accordés en avril 2023 et décembre 2024 et dont la constructibilité reste ouverte.
  - **Nous sommes défavorables au STECAL Nr4** des ruines de Tovières comme nous l'étions en 2022 et malgré la réduction d'envergure du projet. En effet, le projet est situé dans un secteur agricole déjà contraint par les conflits d'usages (notamment VTT) et ce projet est situé dans un secteur qui bénéficie déjà du restaurant « la Folie Douce » dont une extension a été autorisée en 2022.
  - **Nous sommes également défavorables au STECAL Nr5** du restaurant du PLAN car c'est aussi un secteur agricole et qu'il y a déjà le refuge de Solaise dans le secteur.
- Le STECAL Nl, espace naturel de loisir du plateau de Tovière, vise, en plus d'une extension limitée d'un hangar existant, à autoriser les aménagements sportifs compatibles avec la vocation du site. Nous tenons à rappeler que ce site a en premier lieu une vocation agricole, qui doit être reconnu par un zonage A, et que toute autre activité doit d'abord être compatible avec le maintien et la bonne fonctionnalité de l'exploitation agricole pour éviter les conflits d'usage.
- 9 parkings enterrés sont prévus par des STECAL Np. Nous demandons que le règlement soit plus précis. Ces parkings « devront être végétalisés avec une hauteur de sol adaptée pour la poursuite d'une activité agricole mécanisée (fauche) après la réalisation du parking. Deux secteurs représentent un enjeu de qualité de restitution agricole plus fort : le parking de la Daille et le parking du Fornet. Par ailleurs le transport et le stockage des déblais devront faire l'objet d'une concertation avec nous pour éviter un impact agricole supplémentaire.

## 4- Règlement écrit

Concernant les **chalets d'alpage**, le règlement doit préciser que les extensions limitées ne sont autorisées que pour ceux dont la destination et l'usage est encore agricole.

Par ailleurs**, l'autorisation en zone A « *des équipements d'intérêt* collectif et services publics tels que** *les locaux et bureaux accueillant du public [...] lorsqu'il s'agit de constructions pour le fonctionnement du domaine skiable* » ne fait pas partie des possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour la zone A. Nous demandons que ce point soit retiré du règlement, ces projets devront être encadrés au cas par cas et de manière exceptionnelle par des STECAL.

## 5- Conclusion

En conclusion, le PLU s'inscrit dans une véritable trajectoire de réduction de la consommation d'espaces. Le foncier est bien mobilisé pour la production de logement et d'équipements publics. Pour autant nous avons formulé un certain nombre de réserves :

- La zone A dans son ensemble doit conserver un zonage simple pour ne pas bloquer les futurs projets agricoles déjà fortement contraints par les prescriptions surfaciques (zone de risques, zones humides, corridor, biotope...) ;
- Les parkings enterrés doivent faire l'objet d'une remise en état agricole suivie avec un objectif de résultat pour garantir leur restitution en surfaces mécanisables ;
- Les 2 STECAL Nr4 et Nr5 destinés à la création des restaurants d'altitude sur le secteur de la Tovière et du Plan ne sont pas clairement justifiés par rapport à l'offre existante et viendraient créer une nouvelle artificialisation sur des secteurs agricoles déjà fortement contraints par les activités touristiques, le site de la Tovière doit avant tout être reconnu pour sa vocation agricole ;
- Le point du règlement écrit des zones A et N concernant l'autorisation : « *des équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les locaux et bureaux accueillant du public [...] lorsqu'il s'agit de constructions pour le fonctionnement du domaine skiable* » doit être retiré ;
- Le secteur Ab2 de la ferme de l'Adroit qui autorise la création de tables d'hôtes et de chambres d'hôtels sous réserve de rester accessoire à l'activité agricole doit être encadré par un STECAL.

**Au regard de ces éléments, la Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos demandes explicitées ci-dessus.**

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations respectueuses.

Émeline SAVIGNY
Vice-Présidente en charge de l'Aménagement
Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

# Contribution n°46 (Email)

Proposée par Frédéric PONCIN (avocats)
(f.poncin@cdmf-avocats.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 11h01

**FP25341 - HOTELIERS DE VAL D'ISERE / COMMUNE DE VAL D'ISERE (REVISION PLU)**

Objet : FP25341 - HOTELIERS DE VAL D'ISERE / COMMUNE DE VAL D'ISERE (REVISION PLU)

[logo-cdmf-en-tete]

Frédéric PONCIN
CDMF-Avocats AFFAIRES PUBLIQUES
Avocat Associé

[cid:image002.png@01DC078A.9E5D53F0]

**1 document associé**
contribution_46_Email_1.pdf

---

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 7 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.211.145.1317.0**

N/Réf. : HOTELIERS DE VAL D'ISERE / REVISION PLU VAL D'ISERE - FP25341– FP/JV/CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

**Complément à la contribution n° 29**
**Intervention de Madame Alexandra PAULIN – Résidence La Danival**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des propriétaires et/ou exploitants des hôtels de VAL D'ISERE ci-après :

- Monsieur Nicolas MORIANO – Hôtel Mont-Blanc 106, rue des Célibataires, au lieu-dit « Le Rogoney » ;
- Madame Véronique MATTIS LLEDO – Hôtel Tsanteleina 1040, avenue Olympique ;
- Monsieur Thibaut PAULIN – Hôtel La Galise 54, rue de La Galise
- Monsieur Frédéric MONNERET – Hôtel Avancher 554, avenue du Prariond, au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Victoria CESAR – Hôtel Victoria Lodge Avenue du Prariond au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Alexandra PAULIN – Résidence Le Danival (ancien hôtel) 245, rue des Leissières.

Tous ces hôtels sont directement concernés par la disposition introduite dans le règlement écrit des différentes zones du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, parmi lesquelles les zones Uac, Ub , Uc et Ut, notamment, consistant pour les bâtiments existants à usage d'hôtel à empêcher toute possibilité de restructuration qui conduirait à un changement sous-destination vers une autre sous-destination que « l'hôtellerie » ou les « autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de

service » (telles que rappelées page 28 et 29 du règlement du projet de PLU arrêté) en-deçà d'un seuil inférieur à 80 % de la surface de plancher du projet global.

En effet, selon le règlement écrit du projet de PLU révisé :

> « > *En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :*
> *Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* » (page 36 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

> « > *En secteur Ut, Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination, avec ou sans reconstruction, vers le logement des surfaces de plancher à destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée aux « commerces et activités de services » représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* ». (page 54 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

Eu égard aux surface bâties couvertes par ces zones Uac, Ub, Uc et Ut qui concernant la quasi-totalité des secteurs où sont implantés les hôtels de la Commune, c'est la quasi-totalité des établissements existants de la station qui sont directement concernés par cette règle d'interdiction de changement de destination des hôtels.

Or, cette règle qui intègre une interdiction qui apparaît générale et absolue, s'inscrit dans un dossier particulièrement dense dans lequel les différents documents et rubriques ne sont pas toujours très faciles à comprendre pour le public laissant ainsi beaucoup de flou dans l'interprétation que pourraient en faire la Collectivité et un service instructeur, et soulève des difficultés tant juridiques que pratiques qui doivent conduire la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux.

<u>En effet :</u>

**1-** L'article R. 151-33 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du PLU dispose que :

> « *Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :*
> *1° Les types d'activités qu'il définit ;*

*2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ».

Il résulte de ces dispositions qu'il n'est pas légalement possible de différencier, au sein d'une même zone du PLU, les prescriptions règlementaires applicables à une même destination, selon une subdivision de cette destination déterminée par la Collectivité.

C'est dans ces conditions que la Conseil d'Etat a déjà pu considérer, dans le cadre de sa décision *Commune de Biarritz* du 30 décembre 2014, que les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (désormais reprises sous l'article R. 151-33 précité), ne permettaient « *ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie* » (CE, 30-12-2014, *Commune de Biarritz* : n° 360850 ; de manière identique, voir : CAA Marseille, 10-06-2016 : n° 15MA02886).

C'est ainsi qu'ont été censurées des dispositions d'un PLU qui distinguaient les règles afférentes aux places de stationnement exigées s'agissant des activités de services, telles que les agences bancaires et les bureaux d'assurance, et les « restaurants » des autres constructions à usage de commerce, car contrevenant aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code.

Dans le même sens, la Cour Administrative d'Appel de LYON a également pu considérer dans une décision du 12 août 2015, que :

« (…) *3. Considérant que, si l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version issue de la modification en cause, prévoit des règles de hauteur différentes au sein de la zone UCa de " la Fétola ", réservée à l'habitation, sans distinguer selon le type d'habitat, individuel ou collectif, réalisable dans cette zone, il ressort également de l'orientation d'aménagement approuvée par la délibération contestée, qui a valeur réglementaire, comme d'ailleurs des motifs de cette délibération, que la modification en cause est destinée à permettre la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles dans la partie haute des terrains compris dans ce secteur et d'un petit collectif de 8 à 9 logements dans sa partie basse, chacune de ces catégories de constructions étant en particulier soumise à des règles de hauteur distinctes ; que* ***ce dispositif, qui revient à traiter différemment, au sein de la zone UCa, les constructions à usage d'habitation selon qu'elles sont affectées à l'habitat individuel ou collectif alors qu'elles ont une vocation identique consacrée à l'habitation, méconnaît l'article R. 123-9 précité du code de l'urbanisme*** *; que, par suite, comme le soutient M.C..., la délibération du conseil municipal de Fontanil-Cornillon du 30 mai 2011, dans la mesure où elle opère une distinction, au sein de la zone UCa du plan, entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, est erronée en droit ;* (…) » (CAA Lyon, 12-08-2015 : n°

14LY00154 ; **voir dans le même sens, s'agissant spécifiquement du PLU de VAL D'ISERE : CAA Lyon 19-11-2019 : n 19LY00031**).

Quant au traitement réservé à la destination hôtelière, il importe de relever que le Tribunal Administratif de GRENOBLE avait déjà pu, quant à lui, retenir que :

> « (…) *6. Considérant que la disposition contestée précise que, en zone U, est interdite « toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques » ; que, par conséquent, les hôtels concernés se voient appliquer, outre les règles de la zone U dans laquelle ils se trouvent, la règle en litige ; que les autres hôtels, qui ne sont pas repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques, ne sont pas soumis à cette règle restrictive au sein de la même zone ; que, dans ces conditions, la disposition règlementaire contestée est contraire aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dont la méconnaissance est invoquée par les requérantes ; que, par suite, la décision implicite attaquée, par laquelle le maire a opposé aux requérantes un refus d'abrogation de cette disposition doit être annulée* (…) » (TA Grenoble 9-04-2015 : n° 1206276).

<u>Au cas présent :</u>

Les dispositions susrappelées du règlement du projet de PLU révisé, applicables aux zones urbaines Uac, Ub, Uc et Ut, qui concernent les destinations et sous destinations autorisées dans les zones concernées, déterminent des règles différentes selon que les constructions à destination d'hôtel ou d'hébergements touristiques sont, ou non, préexistants à l'approbation du futur PLU.

Il est donc établi, que s'agissant de la même sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques », au sens des dispositions de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur version applicable, ces dispositions règlementaires prescrivent des règles différenciées au sein de ces mêmes sous- destinations, en fonction de leur préexistence ou non à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, ces dispositions entendent prescrire, pour des sous-catégories créées de la même sous-destination que recouvre celle d' « hôtel » d'une part, et celle d' « autres hébergements touristiques » d'autre part, des règles distinctes entre les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux, ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, et créerait ainsi une situation juridique incertaine en raison de l'illégalité qui affecterait le contenu même du règlement écrit du PLU.

2- De plus, la difficulté est d'autant plus importante que la règle ainsi édictée et particulièrement restrictive apparaît comme créant une forme d'interdiction générale et absolue puisqu'elle couvre pratiquement tout le territoire urbanisé de la station et vise donc tous les hôtels, sans même procéder à une analyse précise en fonction de leur ancienneté, de leur taille, de leur capacité, …

3- Enfin, la règle ainsi édictée, dont on peut saisir la finalité à travers la volonté de conserver une offre de « lits chauds » dans un rapport qui lui est défavorable face à la création de « lits froids » (ce sur quoi le rapport de présentation du PLU peine à exposer et justifier la pertinence de la règle applicable aux restructurations d'hôtels existants quand il est par ailleurs purement descriptif sur les lits froids) cristallise désormais autour de la catégorie « hôtels » toutes les attentions contre la perte des « lits chauds » dont les propriétaires et exploitants seraient, en quelque sorte, les mauvais élèves, et qui justifierait à leur encontre une règle extrêmement sévère et contraignante.

Or, la règle telle qu'elle est définie dans le règlement écrit du projet de PLU soulève des difficultés d'ordre pratique dès lors que :

- D'une part, il n'est procédé à aucun inventaire détaillé des hôtels concernés et des contraintes de restructuration auxquels ils pourraient être confrontés, notamment au regard de la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, dans le cadre d'un maintien d'une activité purement hôtelière ou d'hébergements touristiques qui conduirait à rendre bloquer toute évolution et à les condamner définitivement à la fermeture pour en faire des friches économiques (comme cela s'observe dans d'autres stations, parfois proches de VAL D'ISERE, où des hôtels anciens difficilement restructurables sont contraints de cesser l'exploitation et de fermer sans trouver aucun repreneur)
- D'autre part, il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration des hôtels existants vers d'autres usages dans l'hypothèse où l'activité doit brutalement s'arrêter, sans alternative économique (comme cela a pu être le cas lors de la pandémie de Covid 19).

Il ressort donc que la règle édictée par le projet de règlement du PLU fait une totale abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière et soulève donc de réelles difficultés pratiques en « cristallisant » purement et simplement le patrimoine et l'outil de production de personnes privées, quand, dans le même temps, le règlement du PLU ne prévoit lui-même aucun outil pour les « lits froids » dans le diffus, dont la production continue génère inexorablement un rapport défavorable pour les lits hôteliers dont la part relative est toujours moins importante.

D'ailleurs, il est étonnant que le projet de PLU révisé ne mentionne pas et ne tienne pas compte du fait qu'à l'occasion de leur création, de leur rénovation

ou de tous travaux d'embellissement, les propriétaires et exploitants d'hôtels ont signé, avec la Commune, des convention de type « Loi Montagne », en application des dispositions des article L. 342-1 et suivants du Code du Tourisme qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière. Or, le projet de PLU ne tient absolument pas compte de cela, alors même que ces conventions sont engageantes et constituent déjà un levier existant qui pèse sur les hôtels pour garantir la destination hôtelière des hébergements.

Or, il ne peut pas être imaginé les auteurs du PLU ont défini la règle dans le but de pénaliser les établissements indépendants et/ou familiaux, mais force est bien toutefois de constater que la maintien d'un produit « au goût du jour », répondant aux attentes nouvelles de la clientèle et aux normes réglementaires de toute nature, nécessite des investissements financiers lourds qui ne peuvent s'engager qu'avec le concours d'établissements financiers qui ne peuvent, bien évidemment, faire fi de la valeur immobilière des établissement, laquelle est radicalement impactée par une règle qui contraint toute évolution du bâti existant, … sauf à considérer que l'offre hôtelière ne puisse *in fine* se maintenir que par le biais d'opérateurs très haut de gamme, créant ainsi une véritable rupture d'égalité dans les différents types d'hébergement.

C'est donc dans ces conditions qu'il vous est demandé de bien vouloir émettre un avis favorable à la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous-destinations « hôtellerie » et « autres hébergements touristiques », portant ainsi au libre usage de la propriété privée une atteinte disproportionnée, et qui, de surcroît, n'est pas de nature à répondre aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLU puisque n'empêchant ni le développement non maîtrisé des « lits froids », ni les difficultés de plus en plus fortes à conserver un niveau de « lits chauds ».

Les hôteliers susvisés et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

# Contribution n°47 (Web)

Proposée par Bernard SAUNIER
(bernardmarie.saunier@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 12h29
Adresse postale : 353 Montée de Bellevarde 73150 VAL D'ISERE

Je souhaite attirer l'attention de la Commune et du commissaire enquêteur sur l'actuel classement en N de la partie inférieure du lot °10 de la parcelle 274 du Portillo, ainsi que de la partie inférieure de la parcelle communale 842. Par partie inférieure, il faut entendre la partie de ces parcelles située à l'intérieur de la zone du PLU, au-delà des zones constructibles. Quatre études effectuées par les meilleurs spécialistes en simulation d'avalanches et chutes de blocs ont démontré que ces surfaces sont à risque faible pour les avalanches et les chutes de blocs. Elles sont constructibles avec mises en œuvre de prescriptions. A un moment où la commune cherche à remplir les zones urbaines sans mordre sur des zones naturelles, ces terrains purement rocheux et sans aucun intérêt agricole ou environnemental devraient être intégrés en zone constructible. Par ailleurs, le terrain 842 constitue une réserve foncière pour la commune, sa vente des droits à construire sur la parcelle communale constructible serait de bon augure pour la commune à court terme.

---

# Contribution n°48 (Web)

Proposée par Edifim Savoie - Marin Nicolas
(nicolas.marin@edifim.fr)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 12h32
Adresse postale : 23 Avenue charles de Gaulle 73100 Aix les bains

Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe notre contribution concernant la zone du Coin Sud.

Cordialement

Pour les propriétaires

Nicolas Marin

**1 document associé**
contribution_48_Web_1.pdf

---

Copropriétaires Vaquier
SCI Outa
Chalet Millega
SEM
Zone du Coin
73150 Val d'isère

Représentés par M. Nicolas Marin

Val d'Isère, le 4 Aout 2025

Monsieur le Commissaire Enqueteur
M. Gérard Hovelaque
Mairie de Val d'isère
Place du Thovex
73150 Val d'Isère

Objet : Révision du PLU communal – Observations à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes les propriétaires fonciers de la zone du Coin sud, parcelles cadastrées : AD 242, 243,244,246,292,317,356,357,566 situées rue du Coin a Val d'Isère.

Nous sommes porteurs d'un projet immobilier de reconstruction sur le secteur de la zone du Coin sud depuis plusieurs années.

Après examen du projet de PLU révisé, nous avons étudié précisément l'OAP et le règlement envisagé et avons quelques remarques à ajouter à l'enquête publique en cours. Ces remarques visent à clarifier ces nouveaux éléments urbanistiques, à lever certaines ambiguïtés, incohérences mineures, ou autres points qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du PLU et à l'élaboration d'un projet adapté au contexte urbanistique et architectural du village de Val d'Isère.

**1) Concernant l'OAP sectorielle n°2 :**

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

**Orientations relatives à la programmation**

- À partir de 300 m2 de surface de plancher, chaque opération devra proposer au minimum 50% de la surface de plancher générée pour des lits touristiques marchands (y compris les logements dédiés au personnel). Il est précisé que les dispositions du règlement permettant de réaliser jusqu'à 20% de surface de plancher de logement ne sont pas compris dans les surfaces de plancher de lits touristiques marchands exigés.
  *Pour rappel des obligations sont inscrites au règlement concernant la réalisation de logements dédiés au personnel.*

Toutefois, la notion de *« lits touristiques marchands »* n'est pas définie dans le lexique du règlement. Nous comprenons que les *« lits touristiques marchands »* correspondent aux hôtels et autres hébergements touristiques. Est-ce bien le cas ? Pour plus de clarté, la notion de *« lits touristiques marchands »* devrait être précisée dans le lexique du règlement.

Se pose, en outre la question de l'application de ce ratio de 50% minimum de « lits touristiques marchands » aux opérations de démolition/reconstruction ? Les m² existants (hôtel et hébergements touristiques) sont-ils pris en compte dans le calcul des 50% ?

En outre, et dans un souci de promotion des commerces, ne faudrait-il pas exclure les surfaces dévolues aux commerces indépendants pour calculer les 50% ?

A défaut, le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit des Orientations relatives aux formes urbaines, et notamment :

- Sur le secteur Sud, les hauteurs bâties seront principalement de 18 m.
- Toutefois, sur ce même secteur Sud, un volume bâti d'une hauteur de 21 m pourra être proposé le long de la rue du Parc des Sports, sur un linéaire de 30 m maximum.

Sur le schéma d'aménagement, la représentation du linéaire permettant un volume bâti d'une hauteur de 21 m semble supérieure à 30m linéaire (au moins 45m linéaire) :

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, le linéaire permettant un

volume bâti d'une hauteur de 21 m ne devrait-il pas être étendu au moins à 45m voire étendu sur tout le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

De plus, en l'état actuel, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise :

**4-4-2 REGLES GENERALES**

**Préalable :** pour bénéficier de la hauteur maximum fixée ci-dessous pour les hôtels et les autres hébergements touristiques, la partie « hôtel » et/ou « autre hébergement touristique » doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale du bâtiment considéré. Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

En secteur UB, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise également :

**En secteurs UB :**

La hauteur est limitée :

- à 21 m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques
- à 18 m au faîtage pour les autres constructions

Nous comprenons des différentes dispositions de l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU que la hauteur à 21m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques n'est possible que si la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques du projet représente 80% de la surface de plancher totale du projet.

Ces dispositions du futur règlement ouvrant la possibilité d'une hauteur des hôtels et autres hébergements touristiques à 21m aux seuls projets dont la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autre hébergement touristique représentant au moins 80% de la surface de plancher totale du projet semblent donc en contradiction avec la possibilité offerte sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

L'article U4-4-2 du futur règlement ne devrait-il pas préciser que la règle des 80% de surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques ne s'applique pas sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et que la hauteur sur le linéaire de la rue du Parc des Sports ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

**Orientations relatives aux formes urbaines**

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un travail en redan, afin de donner du rythme au front urbain.
- Les faitages principaux devront être perpendiculaires à la rue du Coin.
- Le front urbain devra nécessairement être discontinu. Cette discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons.

Elle précise également :

**Orientations relatives aux espaces libres**

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un recul vis-à-vis du domaine public. Ce recul fera l'objet d'un traitement paysager dans la continuité de l'espace public.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, l'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques pourrait-elle être libre ?

De plus, serait-il possible de compléter l'OAP sectorielle n°2 du COIN afin de préciser que la discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons à l'échelle de la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

La liberté d'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques devrait, le cas échéant, être reprise dans l'article U4-1 du futur règlement du PLU sur le secteur de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

A ce titre, et dans un souci de cohérence terminologique, ne serait-il pas opportun de modifier l'intitulé de l'article U4-1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public » du futur règlement du PLU par « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » afin de correspondre à la notion de « voie set emprises publiques » définie dans le lexique ?

Enfin, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 devrait-il pas, le cas échéant, être modifié ?

- En l'état actuel, l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> ➢ Sur le secteur Sud, le cœur d'îlot devra proposer des espaces verts composés notamment d'arbres feuillus indigènes ou adaptés au changement climatique, participant au confort climatique du projet.

L'article U6-2 du règlement du futur PLU précise, en l'état actuel, que :

> 6-2/ Règles quantitatives
>
> - **En secteurs UB et en secteurs UC/UC1/UC1a :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts.** Cette disposition ne s'applique pas aux projets comportant au minimum 80% de surface de plancher relevant de la destination « commerces et services ».

Dans un souci d'optimisation de l'espace préférentiel de densification du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et de cohérence règlementaire, l'OAP sectorielle n°2 pourrait-elle être exemptée de coefficient d'espace vert ?

Par ailleurs, l'article U6-4 règles dérogatoires vise l'article L151-16 du Code de l'urbanisme s'agissant de la servitude de mixité sociale. Cet article ne devrait-il pas viser l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et non l'article L151-16 ?

- En l'état actuel l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> ➢ Au minimum 2 perméabilités piétonnes fonctionnelles et qualitatives seront proposées entre la rue du Coin et la rue du Parc des Sports. Une de ces perméabilités sera prévue à l'interface entre les secteurs nord et sud.
> Ces espaces piétons permettront d'accompagner le front urbain discontinu et d'assurer la fonctionnalité des parcours piétons plus directs vers le centre-station. Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de ces continuités piétonnes, jusqu'en cœur d'îlot.
>
> ➢ Une perméabilité piétonne sera prévue sur le secteur nord, dans le prolongement du chemin piéton existant et assurant la liaison entre la Rue du Picheru et la rue du Coin (emplacement réservé). Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de cette perméabilité, jusqu'en cœur d'îlot.

Or, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 représente les deux perméabilités piétonnes sur le secteur Sud du COIN y compris celle étant prévue à l'interface entre les secteurs Nord et Sud :

Schéma de principe

Le respect des orientations de l'OAP en termes de perméabilités piétonnes ne devrait-il pas être assuré sur la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

**2) Concernant le règlement envisagé**

- En l'état actuel, l'article U1 du règlement du futur PLU prévoit :

| | | |
|---|---|---|
| Hôtel | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'hôtel :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination d'hôtel existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).
  Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à 10 % de la surface de plancher « hôtel » créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « autres hébergements touristiques, la présente règle ne s'applique qu'à la partie « hôtel », les obligations au titre des « autres hébergements touristiques » étant calculées indépendamment.

Et :

| | | |
|---|---|---|
| Autres hébergements touristiques | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).



## SECTEURS URBAINS MIXTES

### ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UAC / UB / UC / UC1

### ESPACES PERIPHERIQUES UAV / UD

| | Uac / Ub / Uc / Uc1 | Uav / Ud |
|---|---|---|
| Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée. | | |

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à10 % de la surface de plancher « autres hébergements touristiques » créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « hôtel », la présente règle ne s'applique qu'à la partie « autre hébergement touristique », les obligations au titre des « hôtels » étant calculées indépendamment.

Outre l'absence de définition dans le lexique du règlement de la notion de restructuration, ces règles pourraient-elle être clarifiées ?

De plus, cette règle est-elle également applicable sur l'OAP sectorielle n°2 du COIN ? Comment articule-t-on les 80% de l'article U1 du règlement et les 50% de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

Ces deux règles, compte tenu de leur précision, ne devraient-elles pas figurer dans le règlement ?

Par ailleurs, nous comprenons que le seuil de « plus de 2000m² » relatifs aux programmes de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction porte sur la surface de plancher destinée d'une part à l'hôtel et d'autre part aux autres hébergements touristiques et que la règle des 10% n'est pas applicable si la destination d'hôtel ou d'autre hébergement touristique est inférieure ou égale à 2000m² quand bien même la surface de plancher totale de l'opération serait supérieure à 2000m². Ce point pourrait-il être précisé ?

- En l'état actuel, l'article U2-3 du règlement du futur PLU précise :

**2-3/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières**

Les exhaussements et les affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

De plus, l'article U5-1 du règlement du PLU précise :

**5-1/ Implantation par rapport au terrain**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La rédaction de ces dispositions pourrait rendre difficile la réalisation de sous-sol et particulièrement les sous-sols dédiés au stationnement.

Ces dispositions ne devraient-elle pas prévoir l'exception des sous-sols dédiés au stationnement et des rampes d'accès à ces stationnements ?

- En l'état actuel, l'article U4-2-2 du règlement du futur PLU précise que :

| | |
|---|---|
| **4-2-2** | La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.<br>Les sous-sols sont autorisés jusqu'en limite (partie de construction enterrée). |

L'article U4-2-3 prévoit une règle alternative dans l'espace préférentiel de densification :

| | |
|---|---|
| **4-2-3** | **REGLE ALTERNATIVE N°1 EN SECTEURS UAc, UB ET UC**<br>Une implantation en **limite séparative** est possible dans les cas suivants :<br>- sur le mur en surélévation d'une construction existante, édifiée sur la parcelle du pétitionnaire, en limite de propriété. Toutefois, cette surélévation sera limitée à +3 m.<br>- ou si elles sont réalisées contre le mur d'un bâtiment principal existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine. De plus, si la longeur de la façade excéde celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter les dipositions de la règle 4-2-2 . |

L’article U4-2-7 prévoit une règle alternative pour les démolitions partielles suivies d’une reconstruction :

| | |
|---|---|
| 4-2-7 | **REGLE ALTERNATIVE N°5**<br>**Pour les démolitions partielles suivies d’une reconstruction,** l’implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée, pour l’ensemble du projet, sous réserve :<br>- des dispositions prévues en 4-2-5.<br>- que la reconstruction ne dépasse pas la volumétrie démolie. Dans le cas contraire, il conviendra de respecter la règle de l’article 4-2-2 pour la partie excédentaire du volume reconstruit. |

Il convient de préciser que l’article U4-2-5 n’est applicable qu’en secteur UD (espace périphérique) et donc pas dans l’espace préférentiel de densification (qui correspond aux zones UAC, UB, UC et UC1).

Dans l’espace préférentiel de densification, et a fortiori dans l’OAP sectorielle n°2 du COIN, ne faudrait-il pas prévoir une règle alternative permettant aux démolitions totales suivies de reconstruction de conserver les emprises existantes ?

- En l’état actuel, l’article U5-4 du règlement du PLU précise :

**5-4/ Aspect des toitures**

L’unité des couvertures quant à leur forme et à leur pente devrait être réalisée dans les ensembles de bâtiments.

Les toitures des constructions principales devraient être au minimum à deux pans, non inversés, avec une pente identique comprise entre 35 et 60%.

La longueur du faîtage n’excédera pas 25 m par volume de toiture.

Les toitures terrasses sur des éléments de liaison ne semblent pas interdits.

Pour autant, la rédaction reste ambigüe.

Pour plus de clarté, l’article U5-4 ne pourrait-il pas être complété afin de prévoir expressément la possibilité de réaliser des toitures terrasses éventuellement assortie d’un ratio ou d’un pourcentage au regard de la totalité de la toiture du projet ?

Une telle précision permettrait d’atteindre une cohérence architecturale et permettrait notamment sur l’OAP sectorielle n°2 du COIN d’atténuer le front bâti en autorisant des décrochages en façade par le jeu de toitures terrasses sur les éléments de liaison.

D’autant plus que l’article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise que *« Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l’acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique ».*

- En l'état actuel, l'articule U5-7 du règlement du futur PLU précise :

**5-7/ Performance énergétique et environnementale des constructions**

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.

La récupération des eaux pluviales est-elle opportune au vu de l'exploitation principalement hivernale ?

- En l'état actuel, l'article U7-1 du règlement du futur PLU soumet les autres hébergements touristiques à une double règle selon le critère de la surface de plancher et selon le nombre de chambre :

**7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les sous-destinations suivantes :

| | |
|---|---|
| **Habitation**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé :<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination inférieure à 200 m2 : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination supérieure à 200 m2 :<br>  o Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m2, 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher<br>  o Pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m2, 1 place par tranche de 150 m2 de surface de plancher.<br>  o Dans tous les cas, il est exigé au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Au moins 50% des places seront couvertes |
| **Hôtel**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé 1 place pour 3 chambres. |

Est-ce normal ? Une application cumulée des deux critères de calcul (selon la surface de plancher et selon le nombre de chambres) parait excessive.

- En l'état actuel, l'article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise :

> Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques :
> - Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique inférieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux.
> - Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

  Toutefois, le terrain fini après travaux n'est pas défini dans le lexique du règlement de sorte que l'application de cette règle

  Cette règle ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, les dispositions de l'article III.6 des dispositions générales prévoient :

  *« Les places commandées sont autorisées. Toutefois, pour le logement, elles sont autorisées si limitées à deux et si liées au même logement ».*

  Nous comprenons que les places commandées sont autorisées pour toutes les destinations mais que, s'agissant des logements, ces places commandées doivent être attribuées au même logement et être limitées à deux par logement.

  Cette disposition ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, l'article IV.7.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif à la servitude de mixité sociale impose :

> **Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**
>
> **1/ en secteurs UAc, UB, UC, UAv et UD**
>
> Tout programme de logement de 5 logements et plus ou de 600 m² et plus de surface de plancher de logement devra comporter au minimum **20%** de la surface de plancher de logement générée à usage de logements aidés.
>
> Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans. Toutefois, les logements créés dans le cadre de la restructuration d'un hôtel ou d'un autre hébergement touristique ne sont pas pris en compte.

  Dans un souci de promotion de la population locale (axe n°1 du PADD- Soutenir la vie locale, en stabilisant au minimum la population permanente autour de 1600 habitants à horizon 2035 et en enclenchant une reprise de la croissance démographique), la création de logements en remplacement d'un logement existant destiné à être démoli dans le cadre d'une opération de promotion

immobilière ne devrait-il pas être assimilée aux logements aidés et être comptabilisée dans le calcul des 20% exigés au titre de la servitude de mixité sociale ?

Le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ou adapté pour prendre en compte ce cas ou à défaut exclure ces surfaces du calcul ?

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de nos remarques.

Pour les propriétaires de la zone du Coin Sud

Nicolas Marin

# Contribution n°49 (Web)

Proposée par Odile+Guzy Architectes
(contact@odile-guzy.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 12h53
Adresse postale : 100 rue de la Folie Méricourt 75011 Paris

En qualité d'architectes et maîtres d'oeuvre du projet du Face à Face, nous souhaitons ajouter la contribution suivante:
Dans le cadre de l'avancement du projet en phase APD, les récentes évolutions appellent quelques remarques et adaptations à la marge, qu'il conviendrait d'intégrer au projet de PLU sur l'OAP n°1 et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU ou les objectifs poursuivis dans l'OAP.

- Au vu de l'évolution du programme et des besoins techniques (bureaux supplémentaires, locaux techniques, rangements et stockages…), le projet du Face à Face présente une surface bâtie d'environ 4320m², et une surface de plancher d'environ 3725 m². Cette surface étant inférieure à celle préconisée dans l'OAP (environ 4 200 m²), la disposition prévue est donc respectée.

- Conformément aux exigences de la réglementation incendie, les effectifs ne pourront pas être réduits de -46. Mais les études en cours, ainsi que les derniers arbitrages à venir en phase APD permettront d'affiner ce chiffre d'ici le dépôt du permis de construire.

- L'OAP prévoit la construction d'un bâtiment comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage. Il conviendra toutefois de préciser que le projet comportera un R+2 partiel (environ 195m² de surface de plancher), pour répondre aux exigences du programme concernant l'intégration d'un espace privatif, de la régie de la salle polyvalente, et de locaux techniques. Cette disposition respectant le gabarit de hauteur maximale autorisée de 14 mètres prévue.

- Bien que le projet ne soit plus directement adossé à l'Olympique, le bâtiment projeté conserve une relation harmonieuse avec ce dernier grâce à un plan simple et rectangulaire rythmé par trois toitures en pente. Cette composition permet d'évoquer subtilement le profil caractéristique de l'Olympique et d'inscrire le projet dans une continuité paysagère et architecturale cohérente. Pour ces raisons, il conviendrait de supprimer la disposition relative à l'affleurement de la toiture.

Bien cordialement,

---

# Contribution n°50 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 7 août 2025 à 15h01

Non

---

# Contribution n°51 (Web)

Proposée par Frison Sébastien
(direction@letincellevaldisere.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 15h31
Adresse postale : 300 chemin de la chapelle st jean 73150 Val-d'Isère - 73

Bonjour,
Dans le but d'abonder mon courrier du 06 juin 2024 concernant une demande pour la SCI Le Veneto sur l'exploitation du restaurant d'altitude l'Etincelle.
En effet, vous avez pris en compte ma demande de régularisation des parcelles déjà construites AH-281, ainsi qu'une partie de la AH-282.
Ce message pour vous demander d'agrandir le zonage en "restaurant d'altitude" sur l'ensemble de la parcelle coté sud AH-282 ainsi que la parcelle AH-271.
Ceci afin d'utiliser un volume de stockage plus important, bien entendu en respectant la zone contrainte au PPR, comme déjà édifié, en ne modifiant en aucune sorte le TN.

Merci de prendre e n compte mon observation.

Le président Sébastien Frison SCI Le Veneto.

**1 document associé**
contribution_51_Web_1.pdf

---

SCI Veneto

P O Restaurant l'Etincelle

300 chemin de la chapelle saint jean

73150 Val d'Isère

Mr Le Maire de Val d'Isère

50 montée du Thovex
73150 Val d'Isère,

Val d'Isère, le 06 juin 2024

Monsieur Le Maire,

En vue de la révision générale du PLU qui devrait intervenir sur les années 2024/2025 et pour donner suite à nos différentes réunions en commission d'urbanisme, je vous fait part de ma demande de régulariser et donc d'intégrer l'ensemble des parcelles, propriété de la SCI le Veneto, dans la zone « restaurant d'altitude » déjà caractérisé par la parcelle AH-110 et parcelle AH-280.

Merci donc d'intégrer dans ce projet de modification les parcelles voisines du restaurant l'Etincelle, notamment celles déjà construites : AH-281 ainsi que le AH-282.

Il serait utile aussi, pour l'avenir d'intégrer les parcelles : AH-271 et AH-278.

Ces parcelles voisines permettront à l'exploitation du restaurant L'Etincelle de s'étendre. L'objectif étant de retrouver des zones de stockages nécessaires et perdues suite à notre projet du Joseray, ainsi que le développement de logements pour notre personnel déjà présents au sein de l'établissement.

Sébastien Frison

SCI Veneto

SCI Le Veneto
300. Chemin de la Chapelle ST Jean
73150 VAL D'ISÈRE
Tél : 06 42 32 88 87
800 967 655 RCS Chambéry

RGD SAVOIE MONT BLANC

Le contenu, la représentation et la date d'actualisation des données ci-dessus éditées sont de la responsabilité du propriétaire gestionnaire de chaque donnée
Les documents opposables approuvés par arrêté préfectoral, sont consultables en mairie et en préfecture - Reproduction interdite - mercredi 24 mai 2023

1:500
m 2,5 5 7,5 10

# Contribution n°52 (Web)

Proposée par COPROPRIETE LES HAUTS DE VAL
(syndic@valdisere-agence.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 15h37
Adresse postale : BP 254 73157 VAL D'ISERE

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint le courrier de la copropriété les Hauts de Val dont nous assurons les fonctions de syndic.

En vous souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,

**1 document associé**
contribution_52_Web_1.pdf

---

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété LES HAUTS DE VAL**

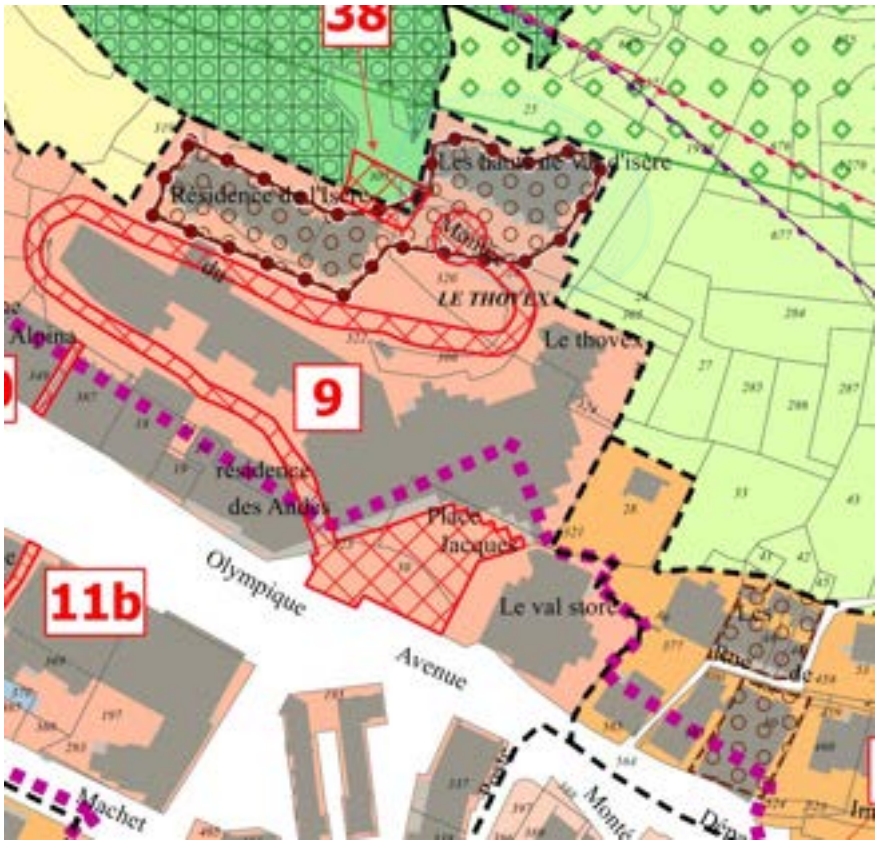
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété « Les HAUTS DE VAL ». Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

- **PLU :**

Zonage : Ub hauteur max 18m et 21m pour les hôtels

- **PROJET PLU :**




OAP n°7 visant la résidence de l'Isère et les Hauts de Val, interdit le passage à une toiture 2 pans et à la fermeture des balcons.

OAP N°7 MULTISITE « EMBELLISSEMENT DE LA STATION »

LE THOVEX A2 - LES HAUTS DE VAL D'ISÈRE - RÉSIDENCE DE L'ISÈRE

L'ensemble composé de ces 2 bâtiments offre une unité architecturale et urbanistique en totale cohérence avec son environnement urbain.

L'architecture caractéristique de l'époque, graduée sur la pente, doit être respectée.

Prescriptions :

- Les volumes existants doivent être respectés dans leur intégralité, en particulier toute création de Surface de Plancher nouvelle est interdite, excepté pour la partie habitions.
- Interdiction de passage en toit à pans.
- Obligation de respecter la colorimétrie du bâti existant.
- Interdiction de clore les balcons.

Ces prescriptions sont grandement préjudiciables à la copropriété Les HAUTS DE VAL :
Les toits à pans sont une solution efficace pour la gestion de l'étanchéité et de l'isolation des bâtiments. Cela a été fait avec succès pour l'hôtel le Val d'Isère et au Prariond à l'arrière de la Mairie. Il serait particulièrement injuste que le recours à une surélévation lui soit interdite alors que des immeubles compris dans l'ensemble immobilier en aient bénéficié. De même, l'interdiction de principe de création de surface.
Les contraintes de coloris et de teinte doivent être les mêmes que pour le Thovex et le Valstore, c'est à dire que l'ensemble du Thovex doit être préservé ou doit pouvoir évoluer dans les mêmes conditions.
La fermeture des balcons ne doit pas recevoir une interdiction de principe, il doit pouvoir être pris en compte les contraintes de sécurité et d'isolation qui s'imposent aux copropriétés anciennes.

Plus généralement, les restrictions additionnelles ou de principe ne doivent être guidées que par 2 principes qui doivent être analysés in concreto :
- l'harmonie architecturale
- les conditions de sécurité.

A titre d'exemple la fermeture des balcons côté nord de la Résidences de l'Isère ou aux Hauts de Val, peut améliorer des situations d'isolation. Ces fermetures doivent être guidées essentiellement par des contraintes de sécurité, dans la mesure ou l'impact architectural est moindre du fait d'une absence de visibilité en dehors du sentier des balcons.

Il vous est donc demandé de supprimer cette OAP qui interdit en l'état toute rénovation énergétique et mise en sécurité des copropriétés visées.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**LES HAUTS DE VAL**

**Le Syndic,**
**Patrice PELISSIER**

# Contribution n°53 (Web)

Proposée par JMV Resort
(seustache@jmvresort.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 16h33
Adresse postale : 281 Avenue Olympique 73150 Val D'Isère

Remarques zone UC1

**1 document associé**
contribution_53_Web_1.pdf

---

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 7 août 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

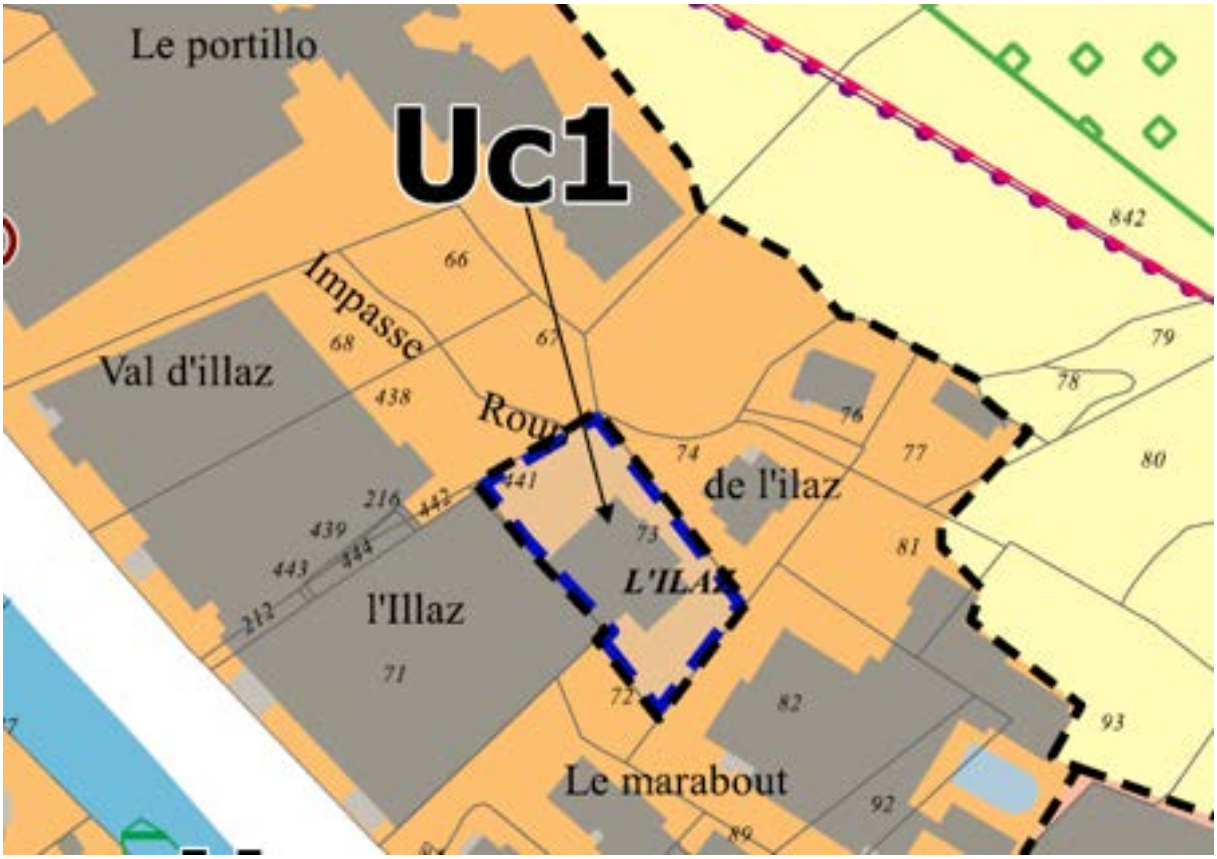
**Objet : Demande de révision de la hauteur maximale autorisée en secteur Uc1**

Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur la zone Uc1 du PLU .

**Article concerné** : Règlement du PLU – **4-4-3**
*« Dans les secteurs Uc1, la hauteur maximale est fixée à 24,50 m. »*

Même si une telle hauteur peut se justifier ponctuellement sur certaines zones du secteur Uc1, nous attirons l'attention sur les situations où cette règle générique entre en contradiction avec le tissu urbain existant.

C'est notamment le cas autour du bâtiment Mont-Roupe, situé dans un secteur Uc1, mais entouré d'un ensemble de copropriétés dont les hauteurs ne dépassent pas 13 mètres pour les constructions à usage d'habitation.




•

- Une hauteur maximale autorisée de 24,50 m dans ce contexte induirait une discontinuité brutale dans la ligne de toiture existante, contraire aux principes d'intégration paysagère et de cohérence architecturale.
- Cette différence de gabarit risquerait de dénaturer la perception du village et de créer des effets de "tour" isolée, sans lien proportionné avec les constructions environnantes.
- D'un point de vue urbain, cette règle ne prend pas suffisamment en compte les spécificités micro-locales au sein du secteur Uc1, qui regroupe des situations très hétérogènes.

Nous demandons que :

- La hauteur maximale dans le secteur Uc1 soit révisée à la baisse, en particulier dans les zones à dominante résidentielle, où l'environnement bâti est homogène et peu élevé.
- Une approche plus contextualisée et différenciée soit introduite dans le règlement, en adaptant les hauteurs autorisées à l'environnement immédiat, notamment en cas de coexistence avec des bâtiments limités à 13 m.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

# Contribution n°54 (Web)

Proposée par BONNIER François
(fbonnier69@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 16h38
Adresse postale : Le Bornan 7 place de la Porte d'Allinges 74500 Evian

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

1 / A la lecture du PLU,
suivant une règle déjà établie dans la précédente version,

Concernant la modification de toiture asymétrique (type papillon, à un pan ou deux pans), l'utilisation du point médian entre la sablière basse et la sablière haute ne permet pas une mise en œuvre réaliste dans le cadre du réaménagement de logements collectifs.
La règle graphique énoncée peut être envisagée pour des chalets individuels, ne nécessitant pas de vote en assemblée générale, mais elle ne correspond pas à la réalité des immeubles collectifs construits dans les années 1970.
Ce type de "transformation de toiture" implique une réduction de la hauteur de l'un des murs, ce qui impacte directement les appartements concernés. En pratique, cela rend très difficile l'obtention d'un vote favorable en assemblée de copropriété.
Concrètement, la réglementation ainsi formulée empêche de nombreuses copropriétés, pourtant en besoin de travaux, de parvenir à un consensus pour la rénovation thermique et esthétique de ces bâtiments vieillissants.

Une alternative à cette règle pourrait consister à considérer la rive haute comme nouvelle référence pour la transformation de toiture. Cette nuance permettrait de ne pas léser les copropriétaires du dernier étage, débloquant ainsi des situations actuellement gelées.

2/ Concernant le nouveau PLU, il conviendrait de clarifier les priorités et les limites d'application entre, d'une part, le cadre réglementaire relatif à la transformation de toiture (tel que décrit ci-dessus) et, d'autre part, celui concernant le prolongement d'une toiture existante jusqu'à une hauteur de 25 mètres. Ces deux cas pouvant en effet entrer en concurrence dans le cadre de la transformation d'une même toiture.

Bien cordialement,
François BONNIER
Président du conseil syndical du Solaise v

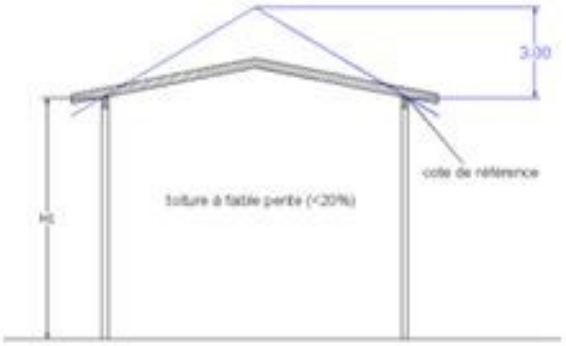
**2 documents associés**
contribution_54_Web_1.JPG
contribution_54_Web_2.JPG

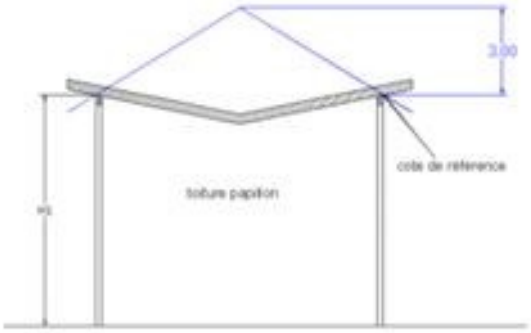
---

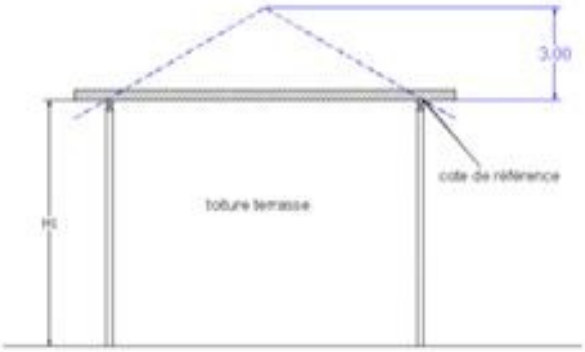
## 4-4-3 REGLE ALTERNATIVE N°1 POUR LE SECTEUR UT ET LE SECTEUR UE

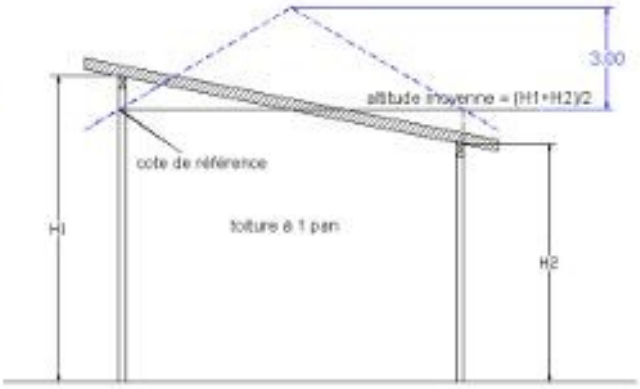
La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci- dessous.
Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) ou de toits papillon en toitures à 2 pans : La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de toitures à 1 pan, de toitures à 2 pans dissymétriques et de toitures à plus de deux pans transformées en toiture à 2 pans : La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.



- Dans le cas d'un bâtiment ne disposant pas d'une toiture à deux pans, une extension en prolongement de la toiture existante est autorisée, sous réserve que le linéaire total de cette toiture n'excède pas 25 mètres.

# Contribution n°55 (Web)

Proposée par DEGERMANN Marie
(marie.chereau.leportillo@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 16h39
Adresse postale : Le Portillo 73150 VAL D'ISERE

Nous sommes inquiets de la densification massive de la zone du Portillo avec les projets des terrasses du Planay, consécutifs au précédent PLU qui a rendu la parcelle 842 rendue constructible sur le bas alors que la zone était classée naturelle inconstructible et avalancheuse, comme nous le constatons régulièrement (dernière grosse avalanche qui a même bouché l'entrée du chalet l'Ilaz en 2019). Le projet des chalets Terrasses du Planay sur cette parcelle et le projet du parking sur les parcelles 66 et 67 va également gréver la vue des habitants du Portillo sur Solaise.
Nous ne voulons pas que la parcelle 73 UC1 puisse en plus compromettre définitivement la vue sur Solaise par une surélévation du bâtiment existant !
Nous vous remercions par avance pour toute action que vous pourrez mener pour éviter la bétonnisation de la zone, la suppression des espaces naturels et les risques d'accessibilité (secours, pompiers) liés à cette densification massive de notre beau "village".

---

# Contribution n°56 (Web)

Proposée par Consorts MARCHAND-LEBAS
(alain.valdisere@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 16h52
Adresse postale : Chemin du Cacholet 73150 VAL D'ISERE

En complément des observations faites par les Consorts MARCHAND-LEBAS le 6 août 2025 sur le registre d'enquête publique sur le SECTEUR DU CRET :
nous demandons à ce que la zone encerclée en rouge sur le plan joint soit exclue du classement
"fonctionnalité zone humide", étant donné qu'elle est située sur une crête rocheuse et ne peut pas être plus humide que tous les terrains et bâtiments situés en aval (Crêt I - Crêt II, etc...).
De plus, les différents terrassements effectués dans ce secteur n'ont jamais révélé la moindre trace d'humidité .
Plan en PJ

**1 document associé**
contribution_56_Web_1.jpg

---

A
Af
Nep
A
Af
Np
Uc1
31
30
Uep
Uc1
3
Ud
4
Uc1
Uc1
Uc1
Af
Uc
Uc1

# Contribution n°57 (Web)

Proposée par Copropriétaires du Portillo
(marie.chereau.leportillo@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 16h58
Adresse postale : 409 avenue Olympique 73150 VAL D'ISERE

Nous réagissons à la contribution n°47 de M. Bernard SAUNIER.
Nous souhaitons attirer l'attention de tous, de la mairie et du commissaire enquêteur, que nous sommes reconnaissants et rassurés justement de voir que la parcelle 274 du Portillo (incluant le lot n°10) mais également la parcelle communale 842 (au-dessus de celle déjà cédée au précédent PLU) restent en zone N. Le bois contient en effet bon nombre d'espèces naturelles endémiques (animales et végétales), une réserve d'arbre et de prairies importantes pour la biodiversité comme pour l'attrait et la beauté de notre village. Le sentier des balcons traverse d'ailleurs ces parcelles.
Il serait criminel de céder aux appels des promoteurs bétonneurs et du prix au mètre carré !!
Merci de contribuer à garder des espaces sauvages et naturels pour tous !

---

# Contribution n°58 (Email)

Proposée par Nicolas MARIN
(nicolas.marin@edifim.fr)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 12h27

### Enquete publique PLU de Val d isere zone du Coin

Objet : Enquete publique PLU de Val d isere zone du Coin

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez en pièce jointe notre contribution à l'enquête publique du PLU de Val d'Isère.

Cordialement,

[Une image contenant Police, Graphique, graphisme, capture d'écran Description générée automatiquement]

Nicolas MARIN
Directeur du développement

EDIFIM Aix-les-Bains
23 avenue Charles de Gaulle
73100 Aix-les-Bains

**1 document associé**
contribution_58_Email_1.pdf

Copropriétaires Vaquier
SCI Outa
Chalet Millega
SEM
Zone du Coin
73150 Val d'isère

Représentés par M. Nicolas Marin

Val d'Isère, le 4 Aout 2025

Monsieur le Commissaire Enqueteur
M. Gérard Hovelaque
Mairie de Val d'isère
Place du Thovex
73150 Val d'Isère

Objet : Révision du PLU communal – Observations à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes les propriétaires fonciers de la zone du Coin sud, parcelles cadastrées : AD 242, 243,244,246,292,317,356,357,566 situées rue du Coin a Val d'Isère.

Nous sommes porteurs d'un projet immobilier de reconstruction sur le secteur de la zone du Coin sud depuis plusieurs années.

Après examen du projet de PLU révisé, nous avons étudié précisément l'OAP et le règlement envisagé et avons quelques remarques à ajouter à l'enquête publique en cours. Ces remarques visent à clarifier ces nouveaux éléments urbanistiques, à lever certaines ambiguïtés, incohérences mineures, ou autres points qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du PLU et à l'élaboration d'un projet adapté au contexte urbanistique et architectural du village de Val d'Isère.

**1) Concernant l'OAP sectorielle n°2 :**

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

**Orientations relatives à la programmation**

- À partir de 300 m2 de surface de plancher, chaque opération devra proposer au minimum 50% de la surface de plancher générée pour des lits touristiques marchands (y compris les logements dédiés au personnel). Il est précisé que les dispositions du règlement permettant de réaliser jusqu'à 20% de surface de plancher de logement ne sont pas compris dans les surfaces de plancher de lits touristiques marchands exigés.
  *Pour rappel des obligations sont inscrites au règlement concernant la réalisation de logements dédiés au personnel.*

Toutefois, la notion de *« lits touristiques marchands »* n'est pas définie dans le lexique du règlement. Nous comprenons que les *« lits touristiques marchands »* correspondent aux hôtels et autres hébergements touristiques. Est-ce bien le cas ? Pour plus de clarté, la notion de *« lits touristiques marchands »* devrait être précisée dans le lexique du règlement.

Se pose, en outre la question de l'application de ce ratio de 50% minimum de « lits touristiques marchands » aux opérations de démolition/reconstruction ? Les m² existants (hôtel et hébergements touristiques) sont-ils pris en compte dans le calcul des 50% ?

En outre, et dans un souci de promotion des commerces, ne faudrait-il pas exclure les surfaces dévolues aux commerces indépendants pour calculer les 50% ?

A défaut, le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit des Orientations relatives aux formes urbaines, et notamment :

- Sur le secteur Sud, les hauteurs bâties seront principalement de 18 m.
- Toutefois, sur ce même secteur Sud, un volume bâti d'une hauteur de 21 m pourra être proposé le long de la rue du Parc des Sports, sur un linéaire de 30 m maximum.

Sur le schéma d'aménagement, la représentation du linéaire permettant un volume bâti d'une hauteur de 21 m semble supérieure à 30m linéaire (au moins 45m linéaire) :

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, le linéaire permettant un

volume bâti d'une hauteur de 21 m ne devrait-il pas être étendu au moins à 45m voire étendu sur tout le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

De plus, en l'état actuel, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise :

**4-4-2 REGLES GENERALES**

**Préalable :** pour bénéficier de la hauteur maximum fixée ci-dessous pour les hôtels et les autres hébergements touristiques, la partie « hôtel » et/ou « autre hébergement touristique » doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale du bâtiment considéré. Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

En secteur UB, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise également :

**En secteurs UB :**

La hauteur est limitée :

- à 21 m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques
- à 18 m au faîtage pour les autres constructions

Nous comprenons des différentes dispositions de l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU que la hauteur à 21m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques n'est possible que si la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques du projet représente 80% de la surface de plancher totale du projet.

Ces dispositions du futur règlement ouvrant la possibilité d'une hauteur des hôtels et autres hébergements touristiques à 21m aux seuls projets dont la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autre hébergement touristique représentant au moins 80% de la surface de plancher totale du projet semblent donc en contradiction avec la possibilité offerte sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

L'article U4-4-2 du futur règlement ne devrait-il pas préciser que la règle des 80% de surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques ne s'applique pas sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et que la hauteur sur le linéaire de la rue du Parc des Sports ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

**Orientations relatives aux formes urbaines**

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un travail en redan, afin de donner du rythme au front urbain.
- Les faitages principaux devront être perpendiculaires à la rue du Coin.
- Le front urbain devra nécessairement être discontinu. Cette discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons.

Elle précise également :

**Orientations relatives aux espaces libres**

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un recul vis-à-vis du domaine public. Ce recul fera l'objet d'un traitement paysager dans la continuité de l'espace public.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, l'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques pourrait-elle être libre ?

De plus, serait-il possible de compléter l'OAP sectorielle n°2 du COIN afin de préciser que la discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons à l'échelle de la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

La liberté d'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques devrait, le cas échéant, être reprise dans l'article U4-1 du futur règlement du PLU sur le secteur de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

A ce titre, et dans un souci de cohérence terminologique, ne serait-il pas opportun de modifier l'intitulé de l'article U4-1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public » du futur règlement du PLU par « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » afin de correspondre à la notion de « voie set emprises publiques » définie dans le lexique ?

Enfin, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 devrait-il pas, le cas échéant, être modifié ?

- En l'état actuel, l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> ➢ Sur le secteur Sud, le cœur d'îlot devra proposer des espaces verts composés notamment d'arbres feuillus indigènes ou adaptés au changement climatique, participant au confort climatique du projet.

L'article U6-2 du règlement du futur PLU précise, en l'état actuel, que :

> 6-2/ Règles quantitatives
>
> - **En secteurs UB et en secteurs UC/UC1/UC1a :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts.** Cette disposition ne s'applique pas aux projets comportant au minimum 80% de surface de plancher relevant de la destination « commerces et services ».

Dans un souci d'optimisation de l'espace préférentiel de densification du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et de cohérence règlementaire, l'OAP sectorielle n°2 pourrait-elle être exemptée de coefficient d'espace vert ?

Par ailleurs, l'article U6-4 règles dérogatoires vise l'article L151-16 du Code de l'urbanisme s'agissant de la servitude de mixité sociale. Cet article ne devrait-il pas viser l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et non l'article L151-16 ?

- En l'état actuel l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> ➢ Au minimum 2 perméabilités piétonnes fonctionnelles et qualitatives seront proposées entre la rue du Coin et la rue du Parc des Sports. Une de ces perméabilités sera prévue à l'interface entre les secteurs nord et sud.
> Ces espaces piétons permettront d'accompagner le front urbain discontinu et d'assurer la fonctionnalité des parcours piétons plus directs vers le centre-station. Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de ces continuités piétonnes, jusqu'en cœur d'îlot.
>
> ➢ Une perméabilité piétonne sera prévue sur le secteur nord, dans le prolongement du chemin piéton existant et assurant la liaison entre la Rue du Picheru et la rue du Coin (emplacement réservé). Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de cette perméabilité, jusqu'en cœur d'îlot.

Or, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 représente les deux perméabilités piétonnes sur le secteur Sud du COIN y compris celle étant prévue à l'interface entre les secteurs Nord et Sud :

Schéma de principe

Le respect des orientations de l'OAP en termes de perméabilités piétonnes ne devrait-il pas être assuré sur la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

**2) Concernant le règlement envisagé**

- En l'état actuel, l'article U1 du règlement du futur PLU prévoit :

| | | |
|---|---|---|
| Hôtel | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'hôtel :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination d'hôtel existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).
  Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à 10 % de la surface de plancher « hôtel » créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « autres hébergements touristiques, la présente règle ne s'applique qu'à la partie « hôtel », les obligations au titre des « autres hébergements touristiques » étant calculées indépendamment.

Et :

| | | |
|---|---|---|
| Autres hébergements touristiques | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).



## SECTEURS URBAINS MIXTES

### ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UAC / UB / UC / UC1

### ESPACES PERIPHERIQUES UAV / UD

| | Uac / Ub / Uc / Uc1 | Uav / Ud |
|---|---|---|
| Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée. | | |

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à10 % de la surface de plancher « autres hébergements touristiques » créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « hôtel », la présente règle ne s'applique qu'à la partie « autre hébergement touristique », les obligations au titre des « hôtels » étant calculées indépendamment.

Outre l'absence de définition dans le lexique du règlement de la notion de restructuration, ces règles pourraient-elle être clarifiées ?

De plus, cette règle est-elle également applicable sur l'OAP sectorielle n°2 du COIN ? Comment articule-t-on les 80% de l'article U1 du règlement et les 50% de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

Ces deux règles, compte tenu de leur précision, ne devraient-elles pas figurer dans le règlement ?

Par ailleurs, nous comprenons que le seuil de « plus de 2000m² » relatifs aux programmes de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction porte sur la surface de plancher destinée d'une part à l'hôtel et d'autre part aux autres hébergements touristiques et que la règle des 10% n'est pas applicable si la destination d'hôtel ou d'autre hébergement touristique est inférieure ou égale à 2000m² quand bien même la surface de plancher totale de l'opération serait supérieure à 2000m². Ce point pourrait-il être précisé ?

- En l'état actuel, l'article U2-3 du règlement du futur PLU précise :

**2-3/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières**

Les exhaussements et les affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

De plus, l'article U5-1 du règlement du PLU précise :

**5-1/ Implantation par rapport au terrain**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La rédaction de ces dispositions pourrait rendre difficile la réalisation de sous-sol et particulièrement les sous-sols dédiés au stationnement.

Ces dispositions ne devraient-elle pas prévoir l'exception des sous-sols dédiés au stationnement et des rampes d'accès à ces stationnements ?

- En l'état actuel, l'article U4-2-2 du règlement du futur PLU précise que :

| | |
|---|---|
| **4-2-2** | La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.<br>Les sous-sols sont autorisés jusqu'en limite (partie de construction enterrée). |

L'article U4-2-3 prévoit une règle alternative dans l'espace préférentiel de densification :

| | |
|---|---|
| **4-2-3** | **REGLE ALTERNATIVE N°1 EN SECTEURS UAc, UB ET UC**<br>Une implantation en **limite séparative** est possible dans les cas suivants :<br>- sur le mur en surélévation d'une construction existante, édifiée sur la parcelle du pétitionnaire, en limite de propriété. Toutefois, cette surélévation sera limitée à +3 m.<br>- ou si elles sont réalisées contre le mur d'un bâtiment principal existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine. De plus, si la longeur de la façade excéde celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter les dipositions de la règle 4-2-2 . |

L’article U4-2-7 prévoit une règle alternative pour les démolitions partielles suivies d’une reconstruction :

| | |
|---|---|
| 4-2-7 | **REGLE ALTERNATIVE N°5**<br>**Pour les démolitions partielles suivies d’une reconstruction,** l’implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée, pour l’ensemble du projet, sous réserve :<br>- des dispositions prévues en 4-2-5.<br>- que la reconstruction ne dépasse pas la volumétrie démolie. Dans le cas contraire, il conviendra de respecter la règle de l’article 4-2-2 pour la partie excédentaire du volume reconstruit. |

Il convient de préciser que l’article U4-2-5 n’est applicable qu’en secteur UD (espace périphérique) et donc pas dans l’espace préférentiel de densification (qui correspond aux zones UAC, UB, UC et UC1).

Dans l’espace préférentiel de densification, et a fortiori dans l’OAP sectorielle n°2 du COIN, ne faudrait-il pas prévoir une règle alternative permettant aux démolitions totales suivies de reconstruction de conserver les emprises existantes ?

- En l’état actuel, l’article U5-4 du règlement du PLU précise :

**5-4/ Aspect des toitures**

L’unité des couvertures quant à leur forme et à leur pente devrait être réalisée dans les ensembles de bâtiments.

Les toitures des constructions principales devraient être au minimum à deux pans, non inversés, avec une pente identique comprise entre 35 et 60%.

La longueur du faîtage n’excédera pas 25 m par volume de toiture.

Les toitures terrasses sur des éléments de liaison ne semblent pas interdits.

Pour autant, la rédaction reste ambigüe.

Pour plus de clarté, l’article U5-4 ne pourrait-il pas être complété afin de prévoir expressément la possibilité de réaliser des toitures terrasses éventuellement assortie d’un ratio ou d’un pourcentage au regard de la totalité de la toiture du projet ?

Une telle précision permettrait d’atteindre une cohérence architecturale et permettrait notamment sur l’OAP sectorielle n°2 du COIN d’atténuer le front bâti en autorisant des décrochages en façade par le jeu de toitures terrasses sur les éléments de liaison.

D’autant plus que l’article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise que *« Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l’acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique ».*

- En l'état actuel, l'articule U5-7 du règlement du futur PLU précise :

**5-7/ Performance énergétique et environnementale des constructions**

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.

La récupération des eaux pluviales est-elle opportune au vu de l'exploitation principalement hivernale ?

- En l'état actuel, l'article U7-1 du règlement du futur PLU soumet les autres hébergements touristiques à une double règle selon le critère de la surface de plancher et selon le nombre de chambre :

**7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les sous-destinations suivantes :

| | |
|---|---|
| **Habitation**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé :<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination inférieure à 200 m2 : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination supérieure à 200 m2 :<br>  o Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m2, 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher<br>  o Pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m2, 1 place par tranche de 150 m2 de surface de plancher.<br>  o Dans tous les cas, il est exigé au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Au moins 50% des places seront couvertes |
| **Hôtel**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé 1 place pour 3 chambres. |

Est-ce normal ? Une application cumulée des deux critères de calcul (selon la surface de plancher et selon le nombre de chambres) parait excessive.

- En l'état actuel, l'article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise :

> Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques :
> - Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique inférieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux.
> - Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

  Toutefois, le terrain fini après travaux n'est pas défini dans le lexique du règlement de sorte que l'application de cette règle

  Cette règle ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, les dispositions de l'article III.6 des dispositions générales prévoient :

  *« Les places commandées sont autorisées. Toutefois, pour le logement, elles sont autorisées si limitées à deux et si liées au même logement ».*

  Nous comprenons que les places commandées sont autorisées pour toutes les destinations mais que, s'agissant des logements, ces places commandées doivent être attribuées au même logement et être limitées à deux par logement.

  Cette disposition ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, l'article IV.7.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif à la servitude de mixité sociale impose :

> **Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**
>
> **1/ en secteurs UAc, UB, UC, UAv et UD**
>
> Tout programme de logement de 5 logements et plus ou de 600 m² et plus de surface de plancher de logement devra comporter au minimum **20%** de la surface de plancher de logement générée à usage de logements aidés.
>
> Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans. Toutefois, les logements créés dans le cadre de la restructuration d'un hôtel ou d'un autre hébergement touristique ne sont pas pris en compte.

  Dans un souci de promotion de la population locale (axe n°1 du PADD- Soutenir la vie locale, en stabilisant au minimum la population permanente autour de 1600 habitants à horizon 2035 et en enclenchant une reprise de la croissance démographique), la création de logements en remplacement d'un logement existant destiné à être démoli dans le cadre d'une opération de promotion

immobilière ne devrait-il pas être assimilée aux logements aidés et être comptabilisée dans le calcul des 20% exigés au titre de la servitude de mixité sociale ?

Le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ou adapté pour prendre en compte ce cas ou à défaut exclure ces surfaces du calcul ?

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de nos remarques.

Pour les propriétaires de la zone du Coin Sud

Nicolas Marin

# Contribution n°59 (Email)

Proposée par Anne-Charlotte
(elyearch@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 12h51

### Féliciations pour le nouveau PLU

Objet : Féliciations pour le nouveau PLU

Bonjour,

Propriétaire à Val d'Isère, je tiens à vous féliciter pour ce nouveau PLU, qui tient compte des nécessités environnementales et de la nécessaire maîtrise du développement urbain.

Je suis particulièrement heureuse du classement des secteurs UC en UD à la Legettaz, et du secteur UCH reclassé en A.

Je me promène souvent dans ce havre de paix, ou la nature diffuse sa beauté le long des chemins tranquilles. La méditation au milieu des bois avec pour seuls bruits le chant des oiseaux, les craquments de branches et le vent qui souffle dans les feuillages est absolument magique, si bien que je ne pouvais pas imaginer que cette forêt puisse disparaître au profit de logements hôteliers bruyants.

Belle journée à vous,
Anne-Charlotte

---

# Contribution n°60 (Email)

Proposée par Magali LEPRIVEY BELLIER et Jacques LEPRIVEY
(contact@hotelbellier.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 15h13

### Hotel Bellier Val d'Isère

Objet : Hotel Bellier Val d'Isère

Le 7 août 2025

Mr et Mme Leprivey, propriétaires de l'hôtel Bellier, comprenant les parcelles AD260 et AD261, sommes directement concerné par la zone U :

- quid des hôtels mixtes en copropriété (hôtel et appartements individuels) n'ayant jamais bénéficié de la loi montagne (densification du bâti).

- pourquoi l'état ou les collectivités locales se priveraient des droits de mutations, si les hôtels sont vendus plus cher à un promoteur ?

- le droit de préemption, fait que la commune a déjà le droit d'acquérir au prix de vente les biens, à elle de gérer le manque de lits chauds (hôtel).

Bien cordialement.

Magali LEPRIVEY BELLIER et Jacques LEPRIVEY

---

# Contribution n°61 (Web)

Proposée par CHEREAU Sylvain

Déposée le jeudi 7 août 2025 à 17h16
Adresse postale : 409 avenue Olympique 73150 VAL D'ISERE

Nous sommes inquiets de la surélévation possible de la parcelle UC1 n°73 l'Ilaz qui bouchera complètement la vue des habitants du Portillo sur Solaise.
Il faut rappeler que la zone est déjà fortement impactée par les projets des terrasses du Planay, bas de parcelle 842 passée constructible au dernier PLU (alors qu'elle est avalancheuse !!) et le projet de parking sur les parcelles 66 67 68 438 qui vont remplir la zone "comme un oeuf" et boucher la vue des habitants du Portillo sur Solaise.
Stop à la densification sans fin et l'élévation sans fin dans des zones déjà denses, qui ne devraient plus grignoter sur les espaces naturels et mettre à risque l'accessibilité des secours et des pompiers aux zones d'habitations existantes.
Enfin, merci pour ce que vous avez déjà fait pour maintenir au classement en N la parcelle 274 du Portillo non construite et le reste de la parcelle 842, qui permettent de conserver bois, chamois, espèces sauvages endémiques, biodiversité et notre joli sentier des balcons !

---

# Contribution n°62 (Web)

Proposée par TINEL Robert

Déposée le jeudi 7 août 2025 à 17h39
Adresse postale : 409 avenue Olympique 73150 VAL D'ISERE

Nous nous associons au remarques déposées par les autres copropriétaires du Portillo:
- merci de conserver en zone N la parcelle 274 au-dessus du Portillo et le haut de la 842 de la mairie: ce sont des zones avec de la forêt, des espèces endémiques végétales et animales, nous y croisons régulièrement des chamois. La 842 est avalancheuse, nous le constatons régulièrement, comme en 2019 grosse avalanche qui a bouché le chalet l'Ilaz. La remarque/contribution n°47 de M. Saunier n'est motivée que par son intérêt de promoteur.
- nous sommes inquiets de la densification de la zone du Portillo et des risques d'accessibilité liés des secours et pompiers
- nous sommes inquiets de la surélévation possible de la parcelle 73 UC1 qui va complètement boucher la vue des habitants du Portillo sur Solaise
Merci pour votre prise en compte

# Contribution n°63 (Web)

Proposée par Jules Bargis Bonnevie
(bargis.jules@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 17h40
Adresse postale : Le Fornet 73150 Val d'Isère

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Madame, Monsieur, les Élus,

Je souhaite vous faire part de mes observations concernant le zonage actuel et projeté autour du téléphérique du Fornet. Qui, à mon sens, ne reflète ni l'usage réel du site en toutes saisons, ni une dynamique de planification concertée de l'aménagement local.

Les terrains concernés, initialement acquis pour accueillir des infrastructures au service de la collectivité, sont aujourd'hui principalement destinés à une exploitation hôtelière par des groupes ciblant une clientèle restreinte, avec des périodes d'ouverture très limitées.

Il me semble essentiel de requalifier plus largement cet espace de transition situé entre le village historique, la route de l'Iseran et l'arrivée des pistes. Le retrait de la zone Udh au profit d'un zonage agricole renforcé paraît peu pertinent dans ce contexte. De même, le maintien de la zone Ud — qui englobe notamment le téléphérique et recouvre en grande partie la voirie — ne traduit pas une volonté claire d'aménagement ni de développement cohérent avec le reste du village.

Alors que l'offre d'hébergement s'est fortement développée ces dernières années, les services, eux, se sont réduits à un seul restaurant. La pression foncière, orientée vers la rentabilité des hébergements, fait que la zone Ud, telle qu'actuellement dessinée, encourage essentiellement la construction de chalets, sans favoriser ni la restructuration du téléphérique devenant vétuste ni le dévellopement de service bénéficiant à une véritable vie de village l'hiver et à l'année.

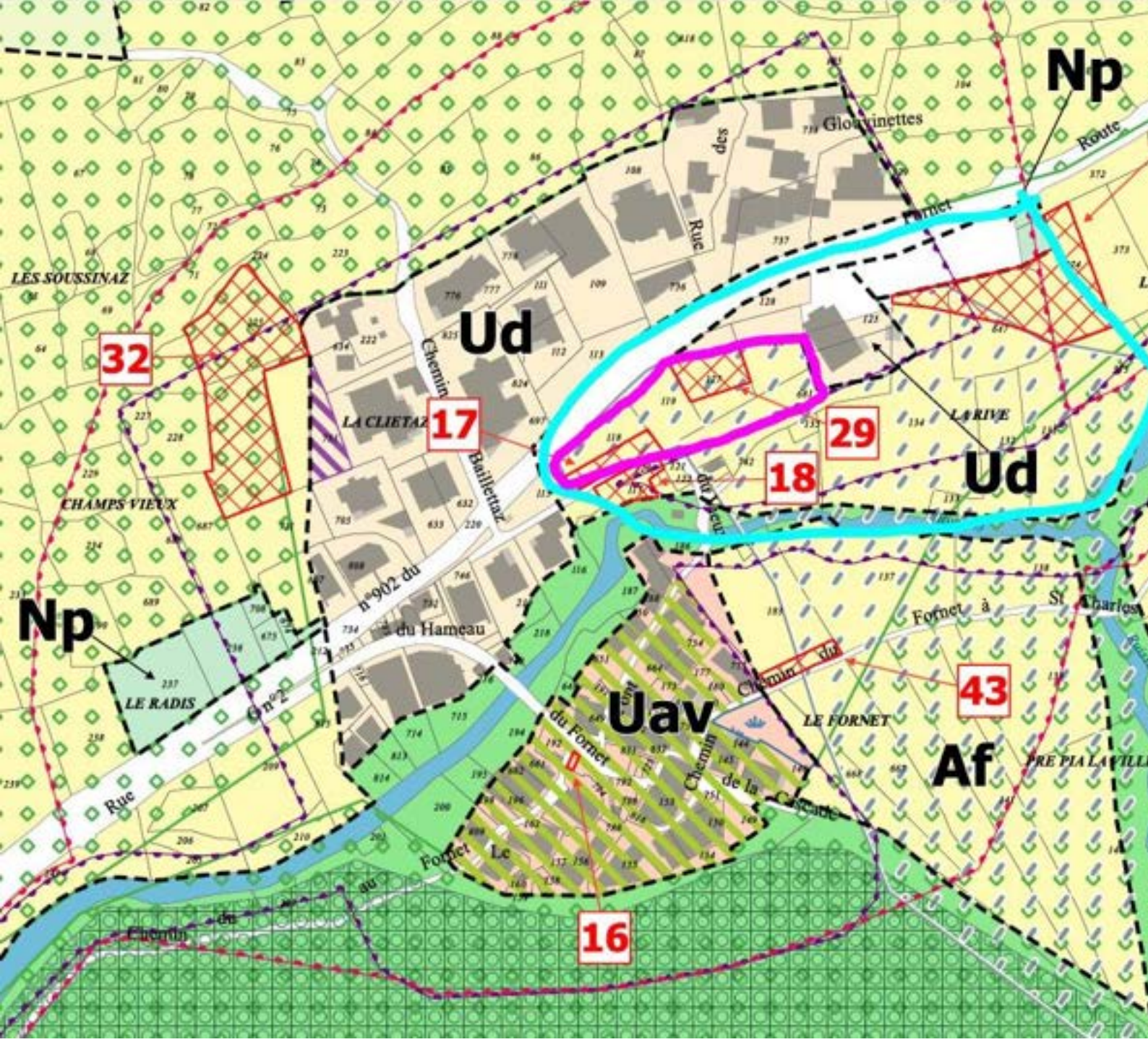
Par ailleurs, l'offre de stationnement public a été fortement réduite dans le cadre du réaménagement de la voirie, un embéllisement bienvenu mais qui pénalise les départs à ski, les restaurateurs, ainsi que les départs en balade à la journée depuis Le Fornet. Il serait opportunt de conforter la zone Ud en surface ou en sous-terrain.

Je vous remercie par avance pour l'attention portée à ces remarques,
En espérant que ces éléments puissent nourrir une vision plus équilibrée et durable de l'aménagement de ce secteur,

Bien cordialement,
Jules Bargis Bonnevie

**1 document associé**
contribution_63_Web_1.JPG

---


Np
Ud
Ud
Uav
Af
Np
32
17
29
18
43
16
LES SOUSSINAZ
LA CLIETAZ
LA RIVE
CHAMPS VIEUX
LE RADIS
LE FORNET
Chemin
Baillettaz
Ruc
des
Glouvinettes
Route
Fornet
n°902 du
Hameau
Fornet à St Charles
Chemin du
Fornet
Chemin de la Cascade
Le Fornet
Chemin du
Ruc

# Contribution n°64 (Web)

Proposée par ULRICH Philippe

Déposée le jeudi 7 août 2025 à 17h48
Adresse postale : 409 avenue Olympique 73150 VAL D ISERE

Nous nous associons aux commentaires déposés par les autres copropriétaires du Portillo:
- nous sommes inquiets de la densification de la zone du Portillo et donc de l'accessibilité des secours et des pompiers (projets les Terrasses du Planay malheureusement déjà validés par la mairie) et l'impact sur la vue des habitants du Portillo sur Solaise
- nous sommes inquiets de la surélévation possible de la parcelle 73 UC1 qui va complètement boucher la vue du Portillo sur Solaise !
- merci de conserver en zone N la parcelle 274 au dessus du Portillo et le haut de la 842 de la mairie: maintien de la biodiversité, des chamois qui passent, des espèces de fleurs endémiques, du sentier des balcons... de la nature et du charme de notre village. Ne cédez pas aux promoteurs comme M. Saunier contribution n°47.

---

# Contribution n°65 (Web)

Proposée par AXEL Françoise
(faxel@phare.normalesup.org)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 17h52
Adresse postale : Résidence Le Portillo 1301 73150 Val d'Isère

Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire depuis 1973 et très attachée à Val d'Isère et à ses fondateurs par ma famille,
je m'inquiète des termes de la contribution n° 47 du promoteur Mr Saunier, dont les demandes et assertions ne sont étayées d'aucune espèce de commencement de preuve, notamment concernant le risque avanlancheux qui contrairement à ce qu'il écrit, est fort.

Il est très important pour les habitants de Portillo, et en tout premier lieu pour leur sécurité, que le classement N de la parcelle 274 soit maintenu en entier, ainsi que celui du haut de la parcelle 842.
En effet les possibilités d'évacuation de la Tour et de la 4è tranche du bâtiment en particulier nécessitent absolument qu'il soit maintenu pour qu'elles puissent être protégées des chutes de pierre et des coulées avanlancheuses.
Bien entendu toute construction mettrait aussi à néant la biodiversité de ce site.
Avec mes salutations déférentes et distinguées.
Françoise Axel.

---

# Contribution n°66 (Web)

Proposée par DEGERMANN Marie
(marie.chereau.leportillo@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 17h58
Adresse postale : 409 avenue Olympique 73150 VAL D'ISERE

En complément de mon message précédent, je vous remercie pour vos efforts afin de maintenir la zone N / Af sur les parcelles 274 et 842 afin de préserver:
- la biodiversité, les espèces animales (chamois régulièrement vus sur la parcelle, tetras,..) mais également végétales
- le si beau sentier des balcons
- la beauté du site naturel
- un espace qui reste avalancheux et qui a besoin d'échappatoires pour ne pas emporter les constructions (le chalet l'Ilaz en bas de la parcelle 842 est régulièrement "bouché" par les avalanches, dont une grosse en 2019)
- l'accessibilité aux secours et pompiers dans la zone du Portillo, déjà dense en population

Merci de ne pas céder à l'appel des promoteurs (contribution n°47 de M. Saunier) qui cherchent à tout bétonner pour faire encore et toujours plus d'argent et des chalets de luxe occupés 4 semaines par an qui ne contribuent pas au développement respectueux du village.
Merci d'avance pour tout ce que vous faites déjà et pourrez encore faire en ce sens !

---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Savoie

COMMUNE Val d'Isère

Pièce Jointe PJ 6

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- [ ] Installations classées pour la protection de l'environnement
- [ ] Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- [ ] Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- [x] Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- [ ] Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- [ ] Carte communale
- [ ] Classement de voirie
- [ ] Divers

**relatif à :**

Révision générale du PLU Val d'Isère

Berger Levrault

réf. 501 051

**PREMIÈRE JOURNÉE**

Registre ouvert le Lundi 7 Juillet 2025 à 10h heures

Observations de M[1]

7 Juillet : première permanence.

Bravo pour l'esthétique des nouvelles constructions. Attention aux surélévations qui transforment le village en ville.
Pas de réserve sur le PLU.
Jean-Patrick COURT

7 Juillet :
Je souligne que je suis en possession d'un permis de construire en cours de validité pour la création d'un restaurant d'altitude sur le secteur de Solaise.
référencé OAP n°12.
Je souhaite avoir l'assurance que ce projet ne soit pas remis en cause lors de l'approbation du nouveau PLU.

Philippe CASCI.

Mardi 8 juillet 2025

RAS, + 2 contributions par voie dématerialiseé

Mercredi 9 juillet 2025

RAS



61.

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

Jeudi 10 juillet 2025

RAS + 1 contribution par voie dematerialisée

Vendredi 11 juillet 2025

RAS

Samedi 12 juillet 2025

—

Dimanche 13 juillet 2025

—

Lundi 14 juillet 2025

—

Mardi 15 juillet 2025

—

Mercredi 16 juillet 2025

—

Jeudi 17 juillet 2025

1 contribution par voie dématerialisée

Vendredi 18 juillet 2025

—

Samedi 19 juillet 2025

—

Dimanche 20 juillet 2025

—

Lundi 21 juillet 2025

DANS "PAGES DE PRESENTATION" : "LA DÉLIMITATION DU LITTORAL RAZ DE GRETON" EST FAUX, REMPLACENT SANS QUE LA RÉGLE PRÉCISÉE DE LE DÉCRIT.

ARCHIS

+ 1 contribution courrier

Mardi 22 juillet 2025 Deuxième permanence

- POINTET Emmanuel
- Merci de prendre en considération l'observation de l'inadéquation de la classification d'un espace périphérique au secteur des étiquettes. Parcelles 59, 60, 64, 67, 67, 68 et 69. Merci pour la clarification et la modification de cette zone.

- MARCHAND MAILLET Alain et Johan
- GUNIET Alain
- M. EUSTACHE Architecte
- Mme LE PRIVET
- M. BONNEVIE Serge
- Mme MARCHET Sylvie
- M. RIVOLIER

Observations verbales

- M SCHAFFHOLZ et Mme TOURNEMILLE

Mr Tournemille jA Saint Beauzy pour la solidité de l'immeuble ; nous sommes en bordure de la Calabourdane (rivière) on ne peut pas creuser le sous-sol de l'immeuble sans risque d'effondrement et de mettre en péril de la vie d'autrui ! Je suis accesseur au Tribunal paritaire des baux ruraux du Cantal et Capitaine de réserve de l'armée Française Pharmacien retraité

à Val d'Isère le 22 juillet 2025

- M. CRAWFORD M NOGUERA Mme BOIGNET

Venu se renseigner sur l'évolution du PLU en matière de logements sociaux et de stationnement.

+ 4 contributions papier
+ 1 contribution par voie dématérialisée

Mercredi 23 juillet 2025

1 contribution par voie dématerialisée

Jeudi 24 juillet 2025

Vendredi 25 juillet 2025

TRUCHOT - GORENFLOT Chalet le Foëhn, seul chalet pour lequel aucune extension volumétrique n'est autorisée, décision qui pénalise les propriétaires quand à la valeur de leur bien - Surprise aussi que l'isolation par l'extérieur soit interdite alors que l'heure est à la baisse des coûts d'énergie -

Lundi 28 juillet 2025

Il est regrettable que la parcelle H 19 puisse être considérée un jour comme constructible par la Mairie, alors qu'elle est - dans un secteur à risques selon le PPRN, avec éboulement de falaise
- et que c'est un des très rares lieux encore boisé de Mélizes -

De Parisse - Chalet les Mélizes

+ 2 contributions dématerialisées

Mardi 29 juillet 2025

1 contribution dématerialisée

Mercredi 30 juillet 2025

1 contribution dématerialisée

Jeudi 31 juillet Permanence 3.

3/1 - M. GUINTÉ - possibilité d'aménager les étages. Va écrire

3/2 - M. MATTIS

Je suis agriculteur installé sur la parcelle IA9 en intercalaire classée moins de 50 UGB - Dans le passé j'ai déjà ne défendu pour 2 fois sur l'instruction de PC sur la parcelle IA6 qui ne respectaient pas la distance réglementaire par rapport à ~~la distance~~. Mon bâtiment -
Dans le Nouveau PLU je suis étonné de
- la mise à l'étude du zonage de la ~~IA~~ 6
- Du changement de zonage entre la zone intermédiaire et la zone agricole -
De plus je suis en période de transmission mais avant un de nos enfants qui a le projet de reprendre l'exploitation -
Vous souhaitant bonne réception

Xavier Mattis

3/3 - M LEVY Maurice : représentant du syndic des propriétaires Rez de LEGETTAZ 1 et 2 - ~~deux~~ faisant face au Manchut.
J'ai exposé la demande de savoir si le zone en face de notre propriété était constructible. Il m'a été répondu que c'était une zone non constructible. (A noter que les parcelles concernées sont A160 et A61 et 154)
Elles sont non constructibles car classées comme zone agricole.
Concernant le plan de prévention des risques naturels - on ne peut répondre pour le moment - car il est en cours d'évaluation.

Merci de votre accueil. Maurice LEVY

~~Concernant les terres~~

3/4 BONNEVIS FRANCK.

POSSEDANT UNE PARCELLE EN INDIVISION DANS LE VILLAGE DE LA BAILLE, JE SUIS SURPRIS, MAIS BEAUCOUP, DE PASSAGE DE CETTE ZONE EN URBANISATION SOUS CONDITION VERS UNE ZONE AGRICOLE. CELA EST D'AUTANT PLUS SURPRENANT QUE CES PARCELLES (48-49-50-51-52...) SONT EN PLEIN RIEN DU VILLAGE DE LA BAILLE ET NON EN PERIPHERIE. LE LOGEMENT DES LOCAUX ET DES ACTIFS DEVENANT DE PLUS EN PLUS COMPLIQUÉ, JE TROUVE DOMMAGE DE SE PRIVÉ DU POTENTIEL QUE POURRAIT OFFRIR CETTE ZONE.

PAREIL DE BIEN VOULOIR PRENDRE EN COMPTE NOTRE DEMANDE.

3/5 • M BAL Julien et BELMONTE Frédéric

Ud. la hauteur limite passe de 13 à 11m. Ceci est pénalisant et empêche de financer des travaux d'isolation thermique et de rénovation

3/6 M. Bernard CHILTON.

J'intervenes pour le compte de la copropriété de l'albaron pour la parcelle AH 19.

Nous sommes étonnés que le PLU envisage la construction de logements sociaux dans cette zone, des décisions de justice et un arrêté préfectoral avaient interdit toute construction il y a quelques années. Un dossier juridique complet vous sera adressé par notre avocat avant le 7 août.

Bien respectueusement.

3/7 • M. Jean MAITRE pour renseignements d'urbanisme

3/8 Marie-Laure de Valicourt 31/07/2025.

Je m'interroge sur la densification excessive de la zone du coin avec 2 îlots de 24 et 26 m de haut, sans doute par des hôtels 5 étoiles qui fermeront de + en + tôt dans la saison et constituerons des îlots froids le reste de l'année.

quelle perspective dans 20 ans quand il y aura beaucoup moins de neige. Le PLU doit il privilégier l'avenir ou le court terme ? Taxe d'équipement pour la mairie $ manne pour les promoteurs ?
J'exprime une réévaluation de cette densification excessive et des hauteurs inappropriées à la limite de zones à risque selon le PPR.

3/9 • Mme PESENTI GROS Véronique Val d'Isère Agence.
Reprise de 4 contributions

31/07/2025
La demande A Avoir dans le Futur la possibilité d'entretien et de réfection comme classé
3/10 dans la construction en face dans la zone NEP.
La construction du garage est en cours, il ne semble que le prochain PLU a classé ma zone en N, donc il ne paraît légitime que cette construction bénéficie des mêmes conditions.
Anyme et noëlle MARCHAND MAILLET pour les Agences bâtiments
conserts MARCHAND MAILLET.
construction d'1 garage Daille. Parcelle 1765

3/11 • Famille SCARAFFIOTTI Fernand
Se renseigne sur l'évolution du PLU les concernant

3/12 • M. BONNIER François, M. DUCROT Immeuble le Solaise
Particularité de toiture, la nouvelle règle les pénalise
Vont écrire

3/13 • M. Jules BARGIS Le Forney
le déclassement UDh en A compte tenu PPRN les pénalise.
Pourquoi la gare téléphérique reste UDh ?

• M. GUNIE Jean-Marc et Mme

Opposition projet de classer A les terrains de la Daille
demande de garder zone constructible



61

Vendredi 1er Août

6 Contributions dématerialisées

Lundi 4 Août

2 Contributions dématerialisées

Mardi 5 Août

Je ne comprends pas la modification du PC sur la Parcelle d'autant qu'elle n'est pas affichée. Tout cela me semble très risqué – D'autant que le Travail fait la transition de Bl/Ges les PC, et donc toute modification.

Aude Lipovsky ALCA Consultants.

Il est fort clair d'une oeuvre les lyonnais. Il faut donc s'attacher à un navel immeuble alors que le projet ne prévoit que un un parking et 2 chalets.

+7 CONTRIBUTIONS DÉMATERIALISÉES

Mercredi 6 août

1) Sur le secteur du Crêt.

Après étude du PLU en cours de révision nous nous apercevons que les chalets O Valala et Nachapuchare construits sur les parcelles 457 et 447, sont impactés en partie par la limite de PPRN de 2006.
Ces constructions ont obtenu un PC en 2017, sous le PPRN de 2013, remplacé par celui de 2018.
Nous voulons nous assurer que nos bâtiments achevés en 2018 ne seront pas en zone rouge dans le PLU en cours de révision.
Merci de nous le confirmer. Consorts MARCHAND/LEBRIS

2) Sur le secteur du Crêt

Nous vous demandons de corriger le classement en zone de "fonctionnalité zone humide" des parcelles



61

N° 447, 457, 453, 450, 452, 451, 449, 289, ce classement ne pouvant exister sur des parcelles constructibles
Consorts MARCHAND - LEBRIS

3) Sur le secteur de la Baille
Merci de prendre en compte le mail adressé à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur par Martine et Alain MARCHAND-MAILLET en date du 5 Août 2025.

+12 CONTRIBUTIONS DÉMATÉRIALISÉES

JEUDI 7 AOÛT

4/1 • DOGLIANI Immeuble les Sirènes
• BRULE Présidente de copro.

Compte tenu de la proposition de classification en zone UD de la copropriété des Sirènes, nous voulons valider qu'il n'y a pas de contre-indication : en effet, l'immeuble aujourd'hui a une hauteur de 16 mètres (supérieure aux 11 mètres recommandés par la classification UD) ; par ailleurs, un PC a été accordé et purgé de tout recours pour la modification de la toiture plate en toit à double pans (pente 35%) avec une surélévation de 3 mètres + rénovation + embellissement extérieur.
Aucune opposition à cette classification en UD.

4/2 Habitant dans le secteur de la Legottaz, je me réjouis que le nouveau PLU ait classé en zone agricole non constructible les parcelles boisées entourant le réservoir d'eau : il était important de respecter la magnifique forêt de ce lieu magique.
Marie-Françoise ANDRE 825 rue de la Legottaz

Deux réflexions concernant la Legottaz
4/2 / il serait utile et même indispensable de prévoir un accès piéton depuis le bas de la route au niveau de la STV, jusqu'à son rond point terminal. En hiver, les piétons sont obligés d'emprunter cette route particulièrement dangereuse

en particulier dans sa montée terminale après le virage du club méditerranée où la pente est forte, le verglas hivernal le plus souvent présent et la visibilité inexistante dans les virages en épingle à cheveux.
c/ on ne peut qu'applaudir que ce nouveau PLU préserve le magnifique secteur boisé situé autour du réservoir d'eau de la Legettaz, sa faune et ses espèces végétales protégées, un temps menacé par un vaste projet immobilier faisant fi de l'environnement.

Pierre Albert LEVAILLANT PALEVAILLANT@FREE.FR

---

JEAN MAITRE PERRI 64 RUE DU PARC DES SPORTS
CHALET HELROS LE COYGE
CES REMARQUES CONCERNENT L'AOP N° 2 DU PCU

LA COMMUNE AUTORISE LES MODETS ISOLES DANS L'AOP.
LA REGLE QUI BIZROSE UN MINIMUM DE 50% DE SURFACE DEDIEES A L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE DEVIENT DE FAIT TRES COMPLIQUEE A APPLIQUER POUR LES PETITES SURFACES CAR L'EQUILIBRE ECONOMIQUE N'EST PAS ATTEIGNABLE. POUR PALLIER A ÇA IL Y A UN SEUIL DE SURFACE DE 300 m² AU DELA DUQUEL CETTE DISPOSITION DOIT S'APPLIQUER. IL EST CEPENDANT IMPORTANT DE DEMANDER A PREVOIR SI LA SURFACE DE 300 m² EST CREE EN PLUS DE CE QUI EXISTE OU TOTALE.
AUJOURD'HUI LE PROJET DE PLU LIMITE LES POSSIBILITES DE CONSTRUCTION EN LIMITE ET EN MITOYENNETE. SI CES DISPOSITIONS SONT PERTINENTES DANS LES ESPACES PERIPHERIQUES, ELLES NE LE SONT PAS FORCEMENT DANS L'ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION DU CENTRE

VILLAGE. NOUS DEMANDONS UNE REEVALUATION DE CES REGLES POUR NE PAS CONTRAINDRE EN HAUTEUR ET CONGUEUR, ET DE PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE CONTRE LE MUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEJA EDIFIEES EN LIMITE OU SUR LE MUR EN SURELEVATION D'UNE CONSTRUCTION DEJA EDIFIEE EN LIMITE. LES SEULS PARAMETRES LIMITANTS SERAIENT LA HAUTEUR MAX DE LA ZONE ET LES PROSPECTS VIS A VIS DES AUTRES LIMITES DU TERRAIN DANS L'AOP DANS LA ZONE DITE DU COIN, UNE ZONE IDENTIFIEE PAR UN RECTANGLE ORANGE AU SCHEMA D'AMENAGEMENT LIMITE LA POSSIBILITE DE MONTER A 21 m. DANS LES FAITS CE RECTANGLE REPRESENTE UN LINEAIRE D'ENVIRON 45 m. IL CONVIENT DE FAIRE COLLER LE LINEAIRE POSSIBLE A 21 m à LA REALITE DU TERRAIN.

CORDIALEMENT JEAN MATHIEU FERRI

---

4/3 PIERRE BORDOWSKI - CHALETS NANOUK & MARMOTTIERE (SC 155 & 156)

1. Nous voulons vérifier si il est possible pour la parcelle 495 (Val Folia) de construire une extension ou une autre construction entre l'Otapaloya & le Val Folia. Si tel est le cas, nous voulons attirer l'attention de la mairie sur les risque que pose un chantier sur une telle pente. il y a 2 ans, lors de la création de la servitude technique à cet endroit, un rocher d'environ 70 cm de diamètre avait dévalé la pente et était passé juste devant notre chalet!

2. Existe-t-il une stratégie municipale pour s'assurer que les nouveaux chantiers ont une organisation de chantier fonctionnelle qui n'implique pas l'occupation abusive de l'espace public et/ou des parcelles voisines ?!
Que ce soit le chantier Nanouk ou celui du chalet Léon en contrebas,

nous ~~sommes~~ sommes victime au quotidien de ces lacunes. Pas plus tard qu'hier, j'ai été ainsi que ma mère et mes 2 filles, agressé verbalement et physiquement par 1 cycliste qui roulait sur le trottoir du Gignashi car 1 camion en attente bloquait la piste cyclable devant notre chalet (cf plainte n° 07988/00991/2025).

Je pense qu'un permis ne devrait pas être délivré sans que soit claire l'organisation de chantier (non-invasive).

---

4/9 07 août 2025 - Marie CHEREAU CS du Porthillon parcelle 274

- Nous sommes inquiets des possibilités de surélévation de la parcelle n°73 UC1, qui pourrait totalement compromettre la vue des propriétaires et résidents du Porthillon sur Solaise.
- La zone a déjà été fortement impactée par des révisions de PLU avec notamment parcelle 842 rendue constructible au précédent PLU (2016) malgré des avalanches régulières entre le Porthillon et le chalet Ourson (dont la dernière "sérieuse" à Noël 2019) - zone qui était naturelle inconstructible !!
- + parcelles 66 et 67 pour un projet de parking qui va également déjà gêner la vue des habitants du Porthillon (étages RC + 4/5ème environ) et bétonner / densifier "massivement" la zone.

Nous vous remercions par avance pour toute action de préservation de la biodiversité et de la zone au niveau du sentier des Balcons et au-dessus, comme la préservation de la vue et de l'espace dans les zones déjà construites ! La préservation de l'espace "libre" est aussi l'assurance de l'accessibilité des secours et pompiers dans ces zones !!

Bien cordialement,

Visites reçues sans écrit :

4/4 ALLIX Valérie
4/5 HABBARD Christiane
4/6 TALLEP Parfait
4/7 FAUGERE Jean Pierre
4/8 LE TRIVEY BELLIER
4/10 TARIN Nicolas
4/11 FERRANDO Nicolas
4/12 POINTET
4/13 TATHIS BIANCHI
4/14 BERNIER BAZILE

Pages suivantes vides

le C.E.



61

Le 7 août 2025 à 18 heures

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Gérard HOVELAQUE, Commissaire Enq déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 33 jours consécutifs,
du 7 juillet au 7 août 2025
de heures à heures et
de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre

par 28 personnes (pages n° 2 à 13).

En outre, j'ai reçu 64 lettres (mail et registre numérique) lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

**1** lettre en date du de M

**2** lettre en date du de M

**3** lettre en date du de M

**4** lettre en date du de M

**5** lettre en date du de M

**6** lettre en date du de M

42 visites, 48 déposition
64 courriers
66 obs registre numérique

*signature*



61.

Le présent registre ainsi que les _____ pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le remis par intermédiaire de confrère
à M le Maire de Val d'Isère

*(Voir mentions de clôture en page 19)*

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE**



61

JMV RESORT
architectes

Pièce Jointe PJ 7
Courriers adressés au CE

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'isière, le 17 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

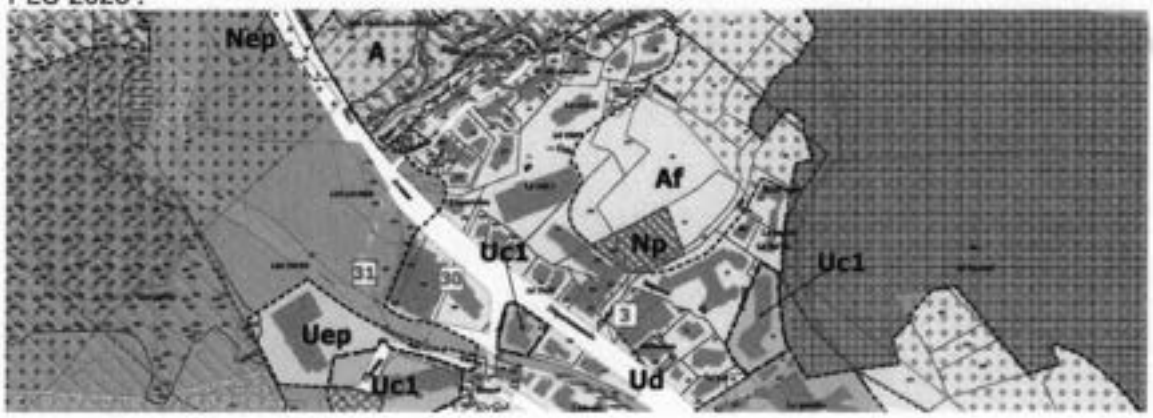
**Objet : Demande de maintien du classement en zone UC du secteur du Crêt de Val d'Isère**

Je me permets, en tant qu'architecte intervenant régulièrement sur le territoire de Val d'Isère, d'apporter la présente contribution à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mon propos concerne plus particulièrement le secteur du **Crêt**, actuellement classé en **zone UC**, et que le projet de nouveau PLU propose de reclasser en **zone UD**, entraînant notamment une réduction de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, passant de **13 mètres à 11 mètres**.

PLU 2018 :

PLU 2025 :




Resort SAS # Bât. M Lac, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Je souhaite exprimer mon opposition à cette évolution pour les raisons suivantes :

1. Cohérence urbaine et intégration au tissu bâti existant
   L'ensemble des bâtiments existants dans ce secteur ont été construits conformément aux dispositions actuelles de la zone UC, avec une hauteur de 13 mètres. Abaisser cette hauteur à 11 mètres créerait une rupture dans la cohérence architecturale et urbaine du quartier.

2. Densité maîtrisée et lutte contre l'étalement urbain
   La réduction de la hauteur maximale va mécaniquement réduire le potentiel constructible en volume, ce qui va à l'encontre des objectifs de densification raisonnée, et risque de favoriser l'étalement urbain – pourtant contraire aux principes de sobriété foncière portés par les réglementations nationales (notamment la loi Climat et Résilience).

3. Équité entre pétitionnaires
   Le reclassement du secteur en zone UD serait perçu comme une forme de pénalisation pour les porteurs de projets qui n'ont pas encore construit, en les plaçant dans une situation moins favorable que les constructions déjà autorisées à 13 mètres. Cela introduirait une inégalité de traitement entre administrés.

En conséquence, je demande le maintien du classement en zone UC pour le secteur du Crêt, afin de garantir :

- La continuité architecturale et urbaine du quartier ;
- La cohérence avec les constructions existantes ;
- La préservation des droits à construire pour les pétitionnaires futurs dans un cadre réglementaire équitable.

Je vous remercie de prendre en compte cette observation dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Eustache Sylvain

Architecte Associé

L2

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur

Val D'isère, le 17 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de réintégration de l'orientation architecturale spécifique à l'îlot de la Banque de Savoie – Secteur centre, zone UB**

Nous souhaitons alerter sur la disparition dans le nouveau PLU d'une orientation architecturale majeure, présente dans l'ancien document d'urbanisme, concernant le secteur de l'îlot dit "de la Banque de Savoie", situé dans la zone UB – centre station.

1. Rappel de l'orientation architecturale antérieure (ancien PLU)

L'ancien PLU formulait clairement cette orientation particulière :
*"Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre. Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat."*

Cette disposition reconnaissait explicitement la spécificité stratégique de l'îlot, à l'entrée du centre, ainsi que la nécessité :

- D'une harmonisation architecturale avec les constructions majeures environnantes ;
- D'un alignement en hauteur avec les bâtiments existants, notamment les hôtels mitoyens atteignant 21 mètres.

**1 - Constructions à restructurer**

**➥ Ilot de la Banque de Savoie**

*Auteur : Atelier 2, 2015*

Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre.
Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat.

**Prescription :**
**L'architecture qui s'y déploiera devra reprendre le même vocabulaire que celle récemment mise en œuvre : toitures 2 pans, matériaux traditionnels (bois, pierre).**

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

2. Problème posé par la suppression de cette orientation dans le nouveau PLU

Le nouveau PLU, en supprimant cette mention spécifique, généralise les règles de hauteur de la zone UB, sans prendre en compte la singularité morphologique et urbaine de cet îlot emblématique.
Cela entraîne plusieurs difficultés :

- Rupture dans l'harmonie urbaine : en interdisant une hauteur jusqu'alors cohérente avec le tissu bâti existant (21 m), le nouveau PLU introduit un décalage avec les constructions voisines ;
- Obstacles à la requalification qualitative du secteur, pourtant identifiée comme une priorité dans les documents précédents ;
- Absence de souplesse règlementaire, alors que l'ancien PLU permettait des ajustements au cas par cas, dans un esprit d'intégration et de continuité urbaine.

3. Demande formulée

Nous demandons la réintégration dans le PLU de cette orientation architecturale spécifique à l'îlot de la Banque de Savoie, permettant :

- Des hauteurs cohérentes avec l'environnement immédiat (jusqu'à 21 mètres, en référence aux hôtels mitoyens) ;
- Une lecture urbaine harmonieuse à l'entrée du centre station ;
- La poursuite des efforts de requalification architecturale et paysagère engagés depuis plusieurs années.

Il s'agit ici d'un enjeu à la fois urbain, architectural et stratégique pour l'image du centre de Val d'Isère. La suppression de cette disposition nous semble être une régression réglementaire, qu'il convient de corriger.

Nous vous remercions de prendre en considération cette demande dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L3

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 17 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de révision ou de clarification de l'obligation de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales**

Nous souhaitons attirer l'attention sur le point 5-7 du règlement relatif à la performance énergétique et environnementale, qui stipule :

*"Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire."*

1. Une mesure peu adaptée au contexte climatique et opérationnel de Val d'Isère

Si l'intention environnementale de cette mesure est louable, son application automatique et généralisée dans une station de montagne comme Val d'Isère nous semble déconnectée des réalités du site :

- La station est enneigée une grande partie de l'année (plus de 5 mois), ce qui limite drastiquement la récupération d'eau sous forme liquide à partir des toitures ;
- L'activité touristique est concentrée sur 4 mois d'hiver, période durant laquelle aucun besoin d'arrosage n'existe, et où les réseaux sont en mode hivernal ;
- Les gestionnaires techniques déconseillent fortement l'usage des eaux pluviales dans les sanitaires (WC), notamment pour des raisons de santé publique, d'odeurs, et de contraintes d'entretien, en particulier dans des bâtiments de montagne où les systèmes doivent être robustes, simples et fiables.

2. Une logique valable en plaine, mais inadaptée en haute altitude

Ce type de mesure trouve sa pertinence en milieu urbain ou rural, dans des régions à forte pluviométrie annuelle et avec un usage intensif d'eau toute l'année (arrosage, sanitaires, nettoyage…).
Mais à 2 000 m d'altitude, dans une commune fonctionnant à 80 % en hiver, imposer ce type d'installation paraît non seulement inefficace, mais aussi injustifié.

3. Demande

Nous demandons que :

- Soit supprimée l'obligation systématique d'installer un système de récupération des eaux pluviales pour toute construction neuve,
- Ou, a minima, que le règlement précise l'objectif visé (ex. : arrosage, gestion des eaux à la parcelle…), et laisse une marge d'adaptation ou d'exemption.

Resort SAS # Bât. M Lac, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Il s'agit de garantir une cohérence entre les exigences réglementaires et les conditions d'usage réelles du territoire, afin d'éviter des installations inutiles, coûteuses, voire contre-productives.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette remarque, dans un esprit de pragmatisme environnemental adapté au site.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

JMV RESORT
architectes

4

A l'attention du commissaire enquêteur

Val D'Isère, le 17 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de révision du pourcentage de logement du personnel imposé aux programmes d'« autres hébergements touristiques »**

Nous souhaitons formuler une observation concernant la disposition du PLU imposant la création de logements du personnel à hauteur de 10 % de la surface de plancher, pour tout programme de construction neuve ou de démolition-reconstruction de plus de 2 000 m² à destination :

- d'hôtels, ou
- d'autres hébergements touristiques.

Si cette règle nous paraît pertinente et justifiée dans le cas des hôtels, nous estimons qu'elle doit être ajustée pour les autres hébergements touristiques, qui n'impliquent pas les mêmes besoins en main-d'œuvre permanente ou saisonnière.

1. Un besoin structurel de personnel bien moindre

Les hôtels génèrent une activité intense, nécessitant la mobilisation quotidienne d'une main-d'œuvre importante : service, restauration, accueil, entretien des chambres, conciergerie, etc.
En revanche, les autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, meublés collectifs, clubs, chalets gérés…) fonctionnent généralement avec :

- moins de personnel sur site,
- des services mutualisés, voire externalisés,
- et une organisation plus souple et automatisée.

Il serait donc disproportionné d'imposer la même exigence de 10 % de logements du personnel à ces deux types d'établissement.

2. Demande

Nous demandons que la règle soit modifiée comme suit :

*Pour les autres hébergements touristiques, le taux minimum de surface à dédier aux logements du personnel soit abaissé à 5 %, au-delà de 2 000 m² de surface de plancher créée.*

Cet ajustement permettrait de préserver l'intention initiale du règlement — à savoir, encourager l'hébergement du personnel sur site — tout en tenant compte des spécificités d'exploitation de chaque type de structure.

Resort SAS # Bât. M Loc. Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Il est essentiel de garantir une cohérence réglementaire qui tienne compte des réalités opérationnelles. Appliquer un taux uniforme à toutes les formes d'hébergement touristique revient à ignorer la diversité des besoins en personnel.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette demande dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

45

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'isère, le 17 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Zonage des parcelles 400 et 033 – Demande de prolongement de la zone NP et de valorisation des projets de stationnement souterrain**

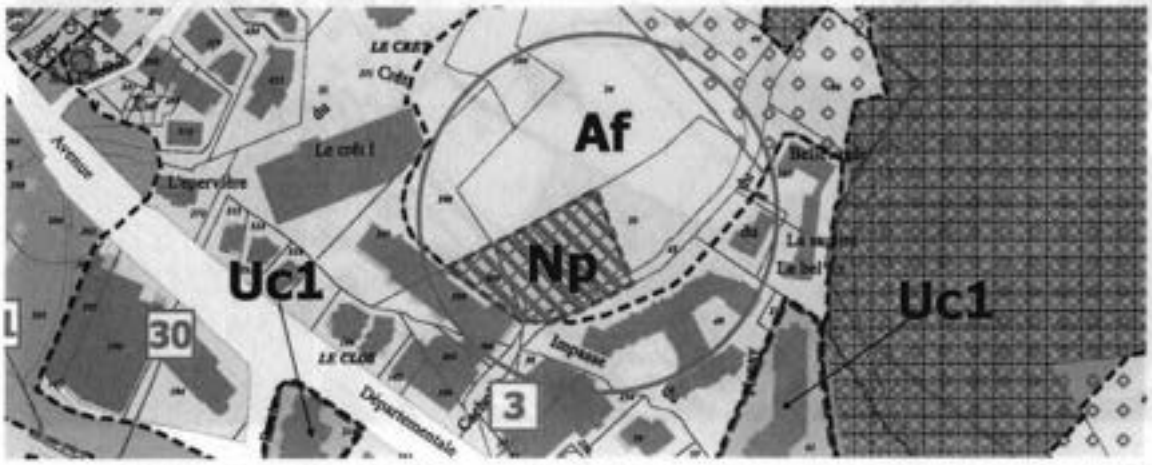
Nous souhaitons formuler une observation concernant les parcelles n°400 et n°033, situées à proximité immédiate du village, et aujourd'hui en partie classées en zone NP avec emplacement réservé pour un parking souterrain.

1. Appréciation du classement actuel et rappel du contexte de risque

Nous saluons le classement en zone NP avec emplacement réservé sur ces parcelles, qui permet d'envisager la réalisation d'un parking enterré, solution cohérente face au risque d'avalanche identifié dans le PPRN.

Ce type d'aménagement représente une réponse pertinente à la gestion des risques :

- Il supprime le stationnement extérieur en zones exposées,
- Il réduit l'exposition des personnes et des véhicules,
- Et il permet une mise en sécurité durable compatible avec les enjeux de long terme de la station.




2. Demande de prolongement de la zone NP sur l'ensemble de la parcelle n°033

Nous proposons que la zone NP actuellement partielle sur la parcelle 033 soit étendue à l'ensemble de la parcelle, afin de permettre un aménagement global de stationnement souterrain à l'échelle de tout le secteur.

Cette extension présente de nombreux avantages :

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

- Répondre à un besoin criant de stationnement à Val d'Isère, en cœur de village ;
- Supprimer les stationnements extérieurs, aujourd'hui nombreux, mal intégrés et exposés ;
- Préserver la qualité paysagère du site, en cohérence avec l'image d'un village sans véhicule visible ;
- Améliorer la sécurité publique, en supprimant la présence de véhicules en surface dans une zone à risque.

3. Vision urbaine partagée : un village sans véhicules en surface

Le développement de parkings souterrains sur ces parcelles permettrait de réorganiser complètement le stationnement de surface, dans une logique :

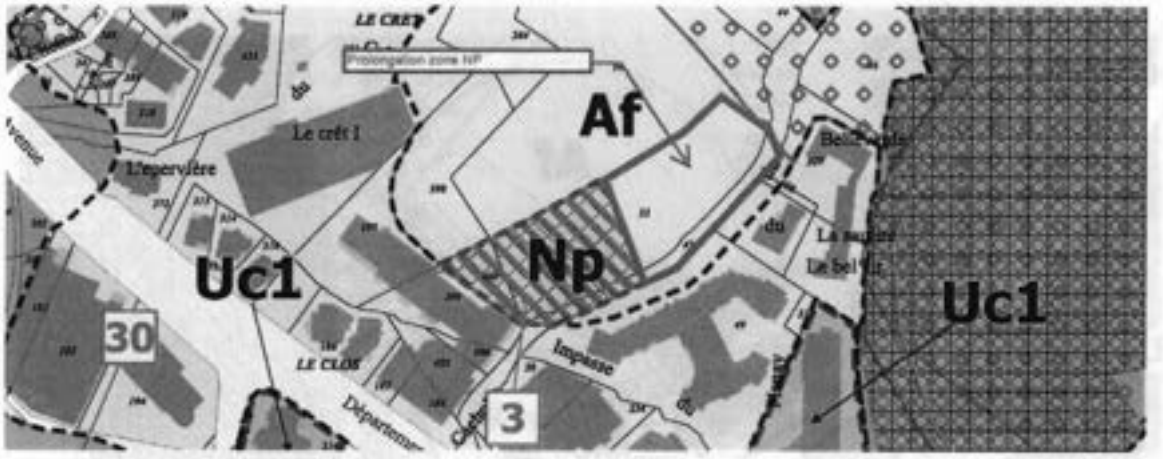
- de rationalisation urbaine,
- d'intégration paysagère,
- et de sécurisation des mobilités douces (piétons, skis, navettes…).

Il s'agit d'un projet parfaitement aligné avec la volonté communale de tendre vers un village apaisé, esthétique et adapté au changement climatique, où les véhicules ne dominent plus l'espace public.

Demande

Nous demandons que :

- Le zonage NP soit étendu à l'ensemble de la parcelle n°033,
- Et que le règlement du PLU précise explicitement la possibilité d'y construire un parking souterrain




Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette proposition, structurante pour le développement raisonné et sécurisé de Val d'Isère.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

COURRIER N°6

L6

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'isière, le 17 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de mise en cohérence entre le zonage PLU et le PPRN sur la parcelle n°807 (secteur du Fornet)**

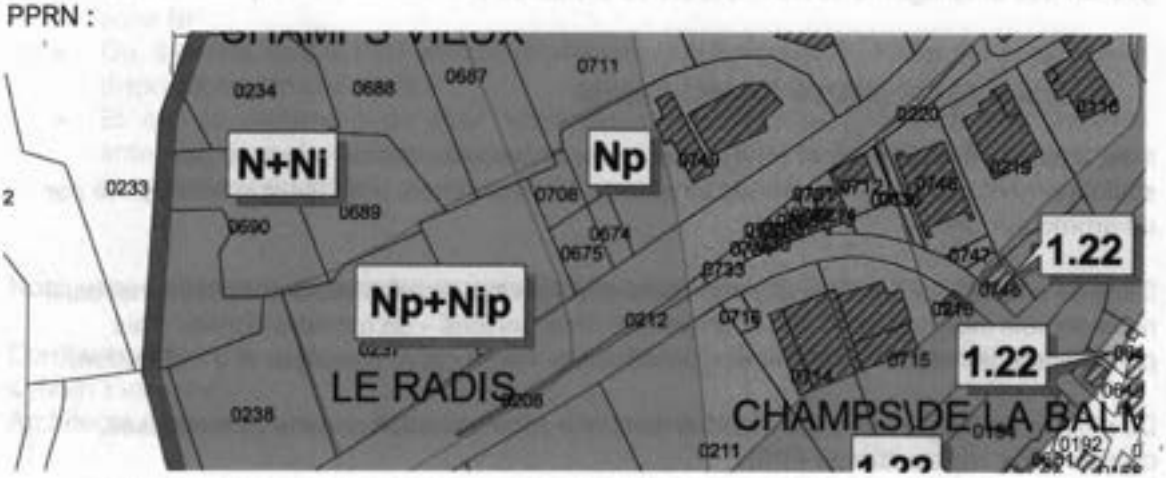
Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur une incohérence de zonage affectant la parcelle cadastrée n°807, située dans le secteur du Fornet.

1. Incohérence entre le PLU et le PPRN

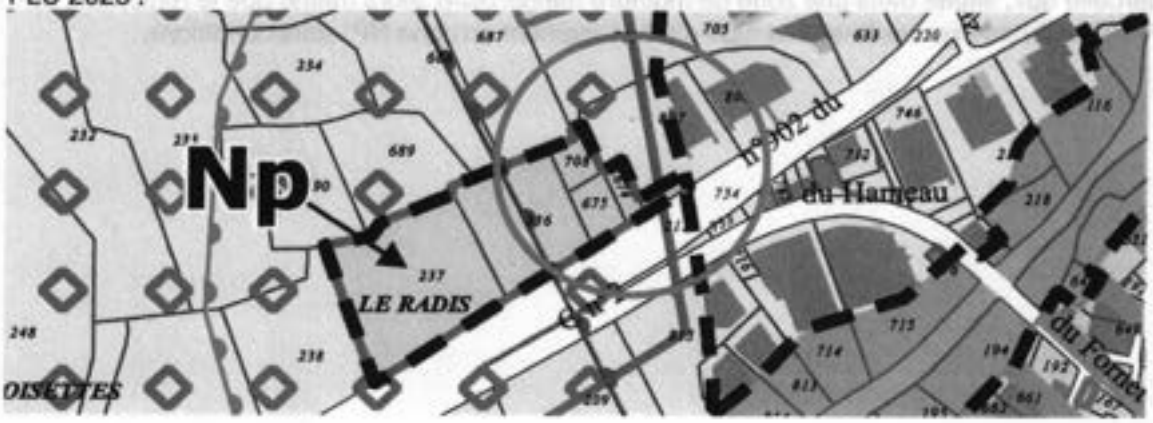
Le nouveau PLU classe cette parcelle en zone Af, tandis que le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) l'identifie comme une zone NP (non constructible, sauf exception). Cette situation crée une contradiction réglementaire.

Or, conformément au Code de l'urbanisme, le PPRN prévaut sur le PLU. Il est donc essentiel que les deux documents soient mis en cohérence, tant pour la clarté des procédures que pour la sécurité juridique des porteurs de projet.

PPRN :




PLU 2025 :




2/3

2. Rappel sur les possibilités en zone NP

Il est important de rappeler que la zone NP du PPRN autorise la réalisation de garages enterrés, sous conditions techniques spécifiques. Ce type d'aménagement, strictement encadré, est précisément conçu pour réduire l'exposition des personnes et des biens en zone à risque.

3. Projet concerné : création d'un garage souterrain sécurisé

Le projet envisagé sur la parcelle 807 prévoit la réalisation d'un garage souterrain, dans le but de :

- supprimer les places de stationnement extérieures, aujourd'hui exposées à un risque d'avalanche ;
- protéger les usagers en créant une solution sécurisée et pérenne.

Ce projet s'inscrit pleinement dans une logique de prévention des risques et de bonne gestion des aménagements dans des zones sensibles.

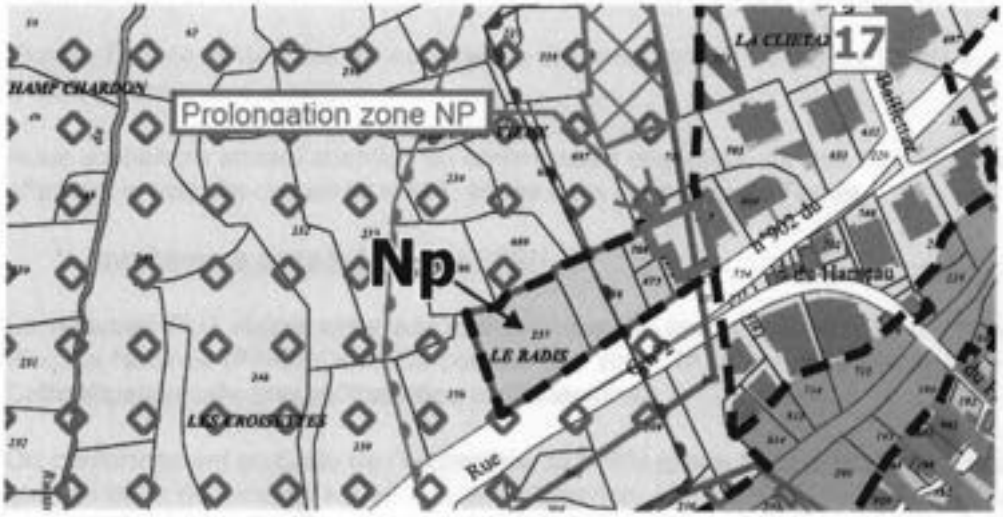
4. Équité de traitement entre pétitionnaires

Il est également important de souligner que, sur la parcelle voisine, un projet de stationnement souterrain de grande ampleur a été récemment autorisé et réalisé, porté par un promoteur privé.

Dans un souci de cohérence réglementaire et d'égalité de traitement entre pétitionnaires, il nous semble indispensable que le projet que nous portons – de moindre échelle mais poursuivant des objectifs similaires – bénéficie du même cadre d'analyse et d'instruction.

De plus, le parking voisin a été autorisé dans une zone identifiée comme plus exposée, classée NP + Nlp au titre du PPRN.
Il serait donc incohérent de refuser l'autorisation d'un projet de garage souterrain sur la parcelle 807, située dans une zone de moindre dangerosité, alors même que le règlement du PPRN autorise expressément ce type d'aménagement en zone NP, sous conditions.

Nous demandons :




- Que le zonage du PLU soit aligné sur celui du PPRN, en classant la parcelle 807 en zone NP ;
- Ou, à défaut, que le PLU précise explicitement la primauté du PPRN sur ses propres dispositions dans ce secteur ;
- Et que le règlement du PLU reconnaisse la possibilité d'autoriser des garages enterrés dans les zones à risque, dès lors qu'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRN.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

COURRIER N° 1

SYNDIC - TRANSACTION - LOCATION

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1954

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L7

ARRIVEE DU COURRIER LE
22 JUIL. 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

***MAIRIE DE VAL D'ISERE***
***BP 295***
***73155 VAL D'ISERE***

*A l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur*

*Val d'Isère, le 21 juillet 2025*

***N/REF*** *: SB*
***Objet*** *: Copropriété* ***LES CLARINES***
*Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07/2025 au 07/08/2025)*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Nous assurons les fonctions de Syndic de la copropriété Les Clarines située sur la parcelle AC 477.*

*Les parcelles AC 476 (copropriété Le Cygnaski) et AC 477 (copropriété Les Clarines) sont grevées d'un emplacement réservés n°4 « cheminement piétonnier (Les Clarines) ».*
*Ces deux copropriétés ont régularisé avec la Mairie de Val d'Isère en date du 31/03/2022 et du 26/04/2022 une convention (Cf. documents ci-joints) d'une durée de 20 ans permettant un passage piétonnier aux tiers des deux copropriétés.*
***Il nous apparaît donc que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.***

*En outre, dans le PLU actuel, annulé par le TA de Grenoble puis partiellement rétabli pour la zone déjà urbanisée par la Cour Administrative d'Appel de Lyon, la zone Ud est sensée être constituée de petites résidences à volumétrie relativement limitée. Le constat des chantiers passés ou en cours le long de la route de la Balme montre une densité très forte avec des prospects entre bâtiments quasi inexistants. Cela a conduit à changer l'image d'alignement de chalets qui apparaît encore sur le plan du PLU en une série de blocs imposants qui ont grignoté la végétation et les arbres existants. Sur les parcelles 153 et 154 les fondations en cours dans la nappe phréatique, de la taille d'une piscine, nécessitent un pompage permanent.*

*Certes des PC ont été délivrés et sont probablement devenus définitifs comme tous ceux du secteur du Bosset. Il y eu des dérives comme cette opération d'extension – réhabilitation devenue une démolition pure et simple avec un nouveau bâtiment. Un autre chantier de ce type est annoncé au niveau des cinq chalets face au Grand Nord !*

*Ces constats suscitent nos plus vives inquiétudes quant à* ***l'avenir de la crèche sur la parcelle 161****. Outre le fait qu'il s'agit d'un équipement public indispensable aux résidents permanents de la station, dont le PLU entend à juste titre faire une priorité, une opération de démolition reconstruction pourrait générer une volumétrie aussi disproportionnée que les constructions récentes et en cours.*

***A ce titre l'inscription en emplacement réservé avec un cadrage limitant dans le règlement l'extension des surfaces et le respect du prospect vis-à-vis de notre immeuble serait de nature à éviter des pressions de promoteurs. La copropriété le demande explicitement.***

*De manière plus générale le PLU est profondément marqué par la stratégie vis-à-vis de la saison hivernale. Les différents documents s'efforcent de la construire en recherchant l'équilibre du développement durable entre l'économique, le social et l'environnemental. Ne soyons pas dupe, la préservation de cet équilibre suppose une gouvernance forte vis des acteurs puissants comme la Compagnie des Alpes ou les promoteurs, préoccupés par le retour sur investissement à court terme.*

*Il faut des ressources en eau et du froid pour la production de la neige de culture. Les évolutions liées au réchauffement climatique sont autant d'incertitudes à plus ou moins long terme. L'augmentation du nombre de lits touristiques, via la densification, pose des problèmes de dimensionnement des réseaux et n'aborde pas la question des lits froids. Si les enjeux d'isolation thermique semblent intégrés, qu'en est-il des énergies renouvelables ?*

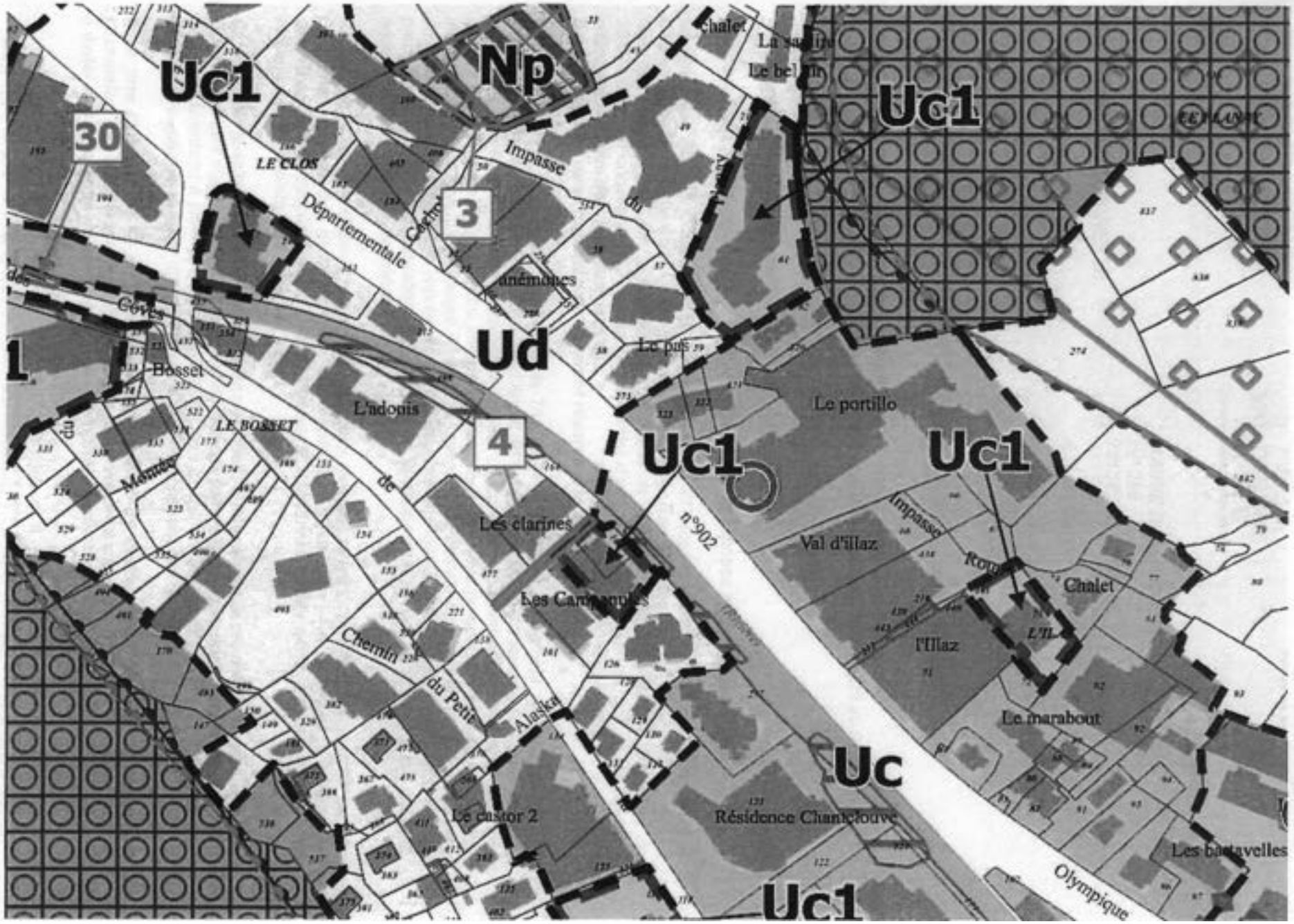
***De fait, la saison estivale n'est que peu ou mal prise en compte. Les chantiers et leurs nuisances n'attirent guère, sauf à être un admirateur de grues où d'engins techniques. Quelle offre d'activités est de nature à inverser cette tendance et quelle traduction dans le PLU ?***

*Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos salutations distinguées.*

***LE SYNDIC***
***VAL D'ISERE AGENCE***

***Sandra BOCQUET***

EXTRAIT PLAN PLU



VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L8

*MAIRIE DE VAL D'ISERE*
*BP 295*
*73155 VAL D'ISERE*

ARRIVEE DU COURRIER LE
22 JUIL. 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

*A l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur*

*Val d'Isère, le 21 juillet 2025*

***N/REF*** *: SB*
***Objet*** *: Copropriété* ***LE CYGNASKI***
*Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07/2025 au 07/08/2025)*

*Monsieur le Commissaire Enquêteur,*

*Nous assurons les fonctions de Syndic de la copropriété Le Cygnaski située sur la parcelle AC 476.*

*En face de cette résidence se trouve aujourd'hui les parcelles AC 163 et 381 (Cf. extrait plan PLU ci-joint).*
*Ces parcelles ont été classées, sur le projet du PLU en zone Uc1.*

*L'indice 1 est* prévu sur *les fonciers bâtis ou non pour adapter les densités aux projets de logements réalisés sous maîtrise communale avec une hauteur maximale fixée à 24,50 m.*

*L'environnement de ces deux parcelles en zone Ud est constitué de petites résidences ne devant pas dépasser 13 m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques et 11 m au faitage pour les autres constructions.*
*Certes les résidences Le Cygnaski et les Clarines situées à proximité des parcelles AC 163 et 381 ont leur faitage à une hauteur de 18,63 m mais sont loin d'atteindre les 24,5 m.*

*Une construction massive sur les parcelles AC 163 et 381 au sein de ce quartier créerait une émergence et serait en totale incohérence avec les constructions environnantes.*

*Il nous semble donc que ces deux parcelles doivent être limitées à une densité réduite avec une hauteur ne pouvant dépasser les constructions environnantes les plus hautes soit 18 m.*

*En outre, les parcelles AC 476 (copropriété Le Cygnaski) et AC 477 (copropriété Les Clarines) sont grevées d'un emplacement réservés n°4 « cheminement piétonnier (Les Clarines) ».*

*Ces deux copropriétés ont régularisé avec la Mairie de Val d'Isère en date du 31/03/2022 et du 26/04/2022 une convention (Cf. documents ci-joints) d'une durée de 20 ans permettant un passage piétonnier aux tiers des deux copropriétés.*

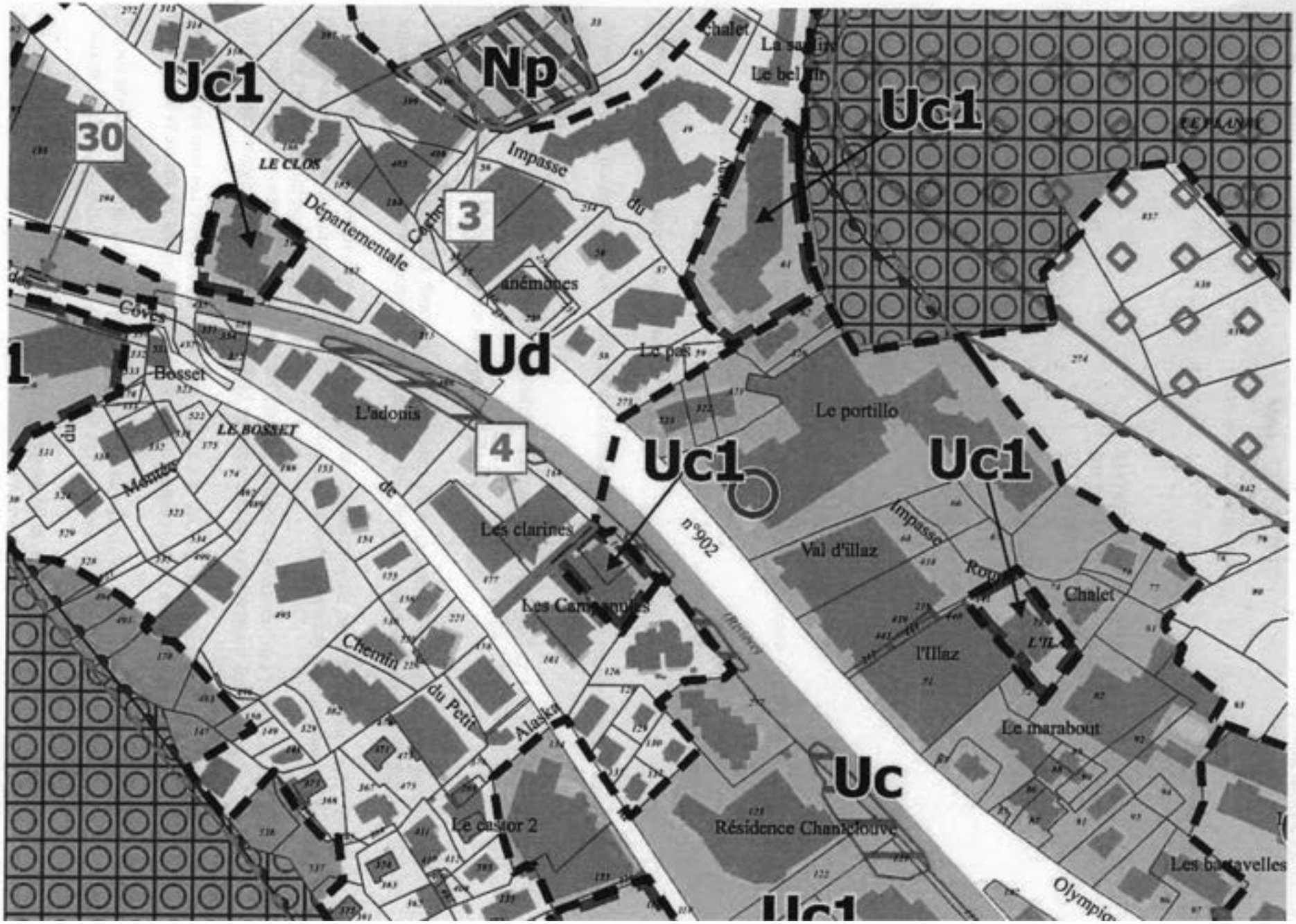
*Il nous apparait donc que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.*

*Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos salutations distinguées.*

***LE SYNDIC***
***VAL D'ISERE AGENCE***

***Sandra BOCQUET***

EXTRAIT PLAN PLU



ARRIVEE DU COURRIER LE
22 JUIL. 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE



L9

# Observations dans le cadre de l'enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Isère (2025)

**Objet : Précisions concernant l'inadéquation de la classification de certaine comme « espace peripherique au secteur humide des Etroits repere au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbansime .**

Je souhaite apporter des précisions concernant une confusion au sujet de la délimitation d'une zone humide et de son espace dit « espace périphérique », notamment en ce qui concerne les parcelles cadastrales n° 59, 60, 64, 65, 67, 68 et 69.(" Les Parcelles")

Il m'a été indiqué que Les Parcelles (délimitées par des points bleus en **ANNEXE 1**) relèveraient des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, au titre de espace peripherique au secteur humide située sur la parcelle 66. Toutefois, cette interprétation ne correspond ni à la réalité écologique du site, ni aux conclusions des études menées.

1. **Absence de lien écologique direct entre "Les Parcelles" et la zone humide (Parcelle 66)**
   Les Parcelles concernées n'ont aucun impact écologique sur la zone humide identifiée. Aucune intervention humaine ni activité n'a été observée sur ces terrains depuis au moins 2019.

   À l'inverse, c'est l'urbanisation de la parcelle AB58, avec la construction du bâtiment « Les Équinoxes », qui a modifié le fonctionnement hydrologique de la zone humide :

- Altération d'un cours d'eau,
- Réduction de l'alimentation en eau de la zone humide,
- Diminution significative de la surface de la zone humide.

2. **Données chiffrées sur la dégradation écologique**
   Les études réalisées par le cabinet AGRESTIS sont sans équivoque (voir **ANNEXE 2 et 3** )

- 659 m² de zone humide recensés en 2019 (**ANNEXE 2** "couleur verte")
- 352 m² mesurés en 2025 apres la construction "Les Equinoxes" (**ANNEXE 3** "couleur jaune")

Cela représente une réduction de près de 50 %, exclusivement due à l'aménagement de la parcelle AB58

3. **Données antérieures – Étude SCOP SAGNE (2011) (ANNEXE 4)**
   Dans le cadre de l'UTN de La Daille (Unité Touristique de Niveau National), le cabinet SCOP SAGNE a cartographié les zones humides du hameau des Étroits en 2011.

   Il ressort clairement que la zone humide se situait historiquement en amont des parcelles 58 et 66 (voir zone bleue – **ANNEXE 4**), et qu'aucun défaut lié à l'humidité n'avait été constaté ni signalé sur "Les Parcelles".

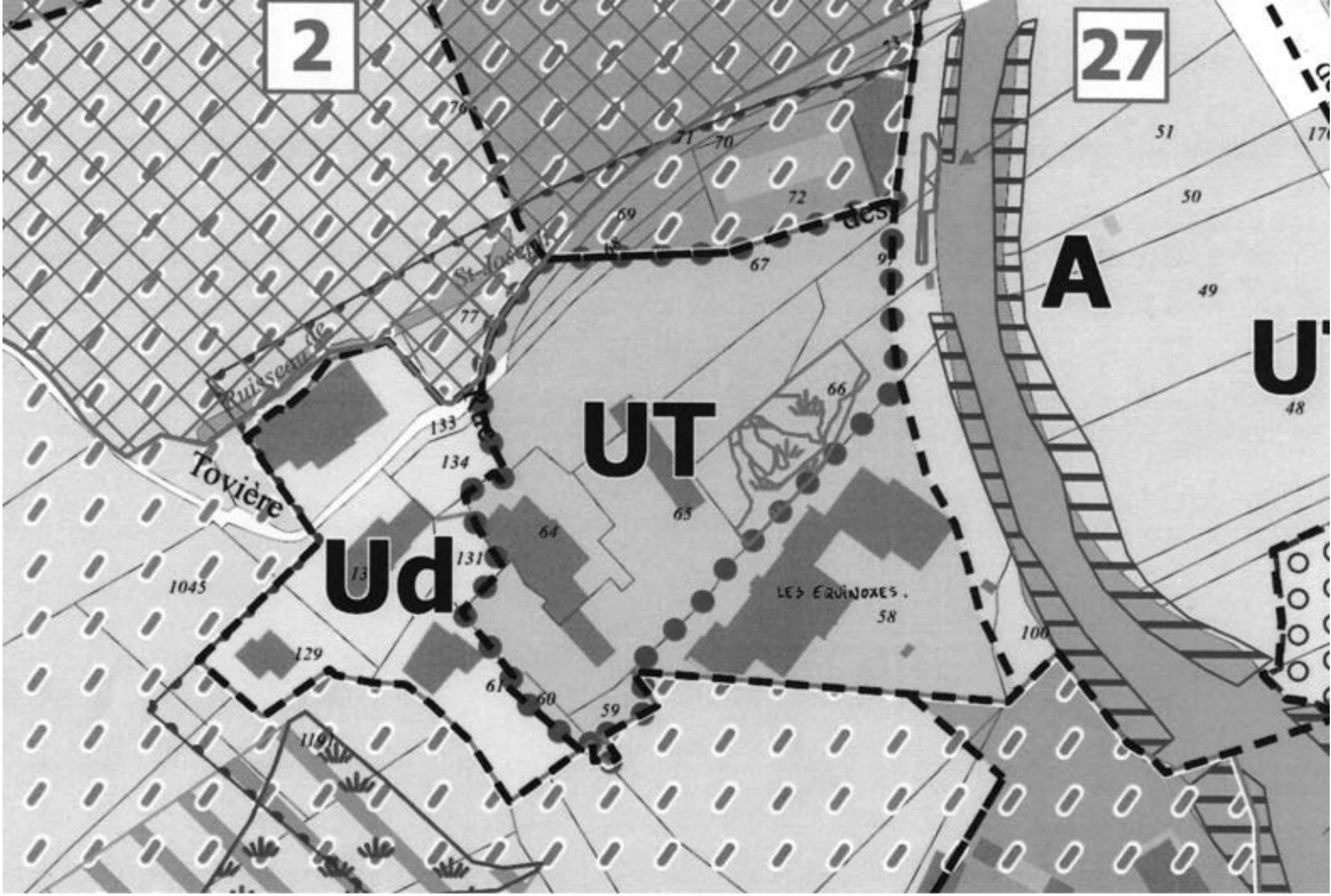
4. **Conclusion**
   Sur la base des éléments scientifiques disponibles et de l'analyse chronologique des faits, je demande respectueusement que "Les Parcelles" ne soient pas classées comme un espace peripherique au secteur humide et ne soient pas soumises aux contraintes prévues par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

**Documents annexés :**

- **ANNEXE 1** : Reglement Graphique (PLU Val d'isere 2025)
- **ANNEXE 2** : Zone humide (AGRESTIS – 2019) 659 m2
- **ANNEXE 3** : Zone humide (AGRESTIS – 2025) 352 m2
- **ANNEXE 4** : Carte experte SCOP SAGNE (2011)

Emmanuel POINTET

LES EQUINOXES
352 m 2


2
27
A
UT
Ud
Tovière
Ruisseau de
St-Joseph
des
LES ÉQUINOXES.
51
50
49
48
76
71
70
72
69
67
66
65
64
77
133
134
131
13
1045
129
61
60
59
58
100
119

/2

:s, dans le cadre des études préalables au projet d'UTN de la Daille à Val d'Isère, le bureau d'études Scop réalisé en 2011 une expertise des zones humides autour du hameau des Etroits et a ainsi pu affiner e départemental. A ce titre, plusieurs zones humides au titre de la végétation ont été identifiées sur le

***Habitats naturels***

Les inventaires phytosociologiques menés sur le site en juin et août 2015 ont permis d'identifier da du projet les habitats naturels et enjeux suivants :

| Intitulé | Code Corine | Natura 2000 | Syntaxon phytosociologi |
|---|---|---|---|
| Caricaie à Carex rostrata | 53.214 | - | Magnocaricion elatae |
| Caricaie à Carex paniculata | 53.216 | - | - |
| Communauté à Rumex alpinus | 37.88 | | Rumicion pseudalpini |
| Fourré de saules | 44.92 | - | - |
| Galerie de saules | 44.11 | | Salicion incanae |
| Mélèzin frais à luzules | 42.31 | 9420 | Vaccinio myrtilli-Pinetum cemb |
| Mélèzin xérophile sur lande à Rhododendron ou pelouse | 42.33 | 9420 | Vaccinio myrtilli-Pinetum cemb |
| Pelouse à Laiche sempervirente | 36.4311 | 6170-7 | Seslerion caeruleae |
| Plantation de Mélèze | 83.311 | - | - |
| Prairie fourragère | 38.3 | 6520 | Triseto flavescenti-Polygonion bis |
| Prairie mésophile à Cirse hétérophylle | 38.3 | 6520 | Triseto flavescenti-Polygonion bis |
| Végétation à saules des combes à neige | 36.122 | | Salicetea herbaceae |

68
67
97
77
66
659m2
134
65
64
131
100
58
61

L 10

**CASH HOTEL 2000**
**131 rue des Barmettes**
ZA de l'ADROIT
73150 Val d'Isère
04.79.06.00.17
06.16.99.94.07

Monsieur le commissaire enquêteur
Révision générale du PLU à Val d'Isère

Val d'Isère, le 18 juillet 2025

LRAR :1A 208 265 3891 4

**Objet : Observations sur le projet de révision générale du PLU de Val d'Isère – Changement de zonage de la parcelle AE6**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

La société CASH HOTEL 2000, exploitant les parcelles AE2 et AE3 à Val d'Isère depuis 1981, vous soumet par la présente ses observations concernant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Val d'Isère. Les présentes observations portent spécifiquement sur le changement envisagé de zonage de la parcelle AE6 de UE (secteur à vocation artisanale et d'accueil des logements de fonction) à UC1a (secteur destiné à des logements aidés, en résidence principale et pour actifs en mobilité).

Ce déclassement partiel d'une zone historiquement dédiée aux activités artisanales, industrielles et de logistique alimentaire soulève de fortes contradictions fonctionnelles et des risques de conflits d'usage majeurs, portant un préjudice certain à notre activité et à l'équilibre territorial.

Les arguments que nous souhaitons porter à votre connaissance se fondent sur les points suivants :

- Une incompatibilité avec la vocation historique de la zone UE et les activités existantes
- Une insuffisance et absence d'étude d'impact sur les nuisances
- Une remise en cause de la continuité économique et non-respect du SCoT Tarentaise-Vanoise
- Un déclassement sans justification suffisante d'intérêt général et violation de la loi Montagne
- Le non-respect du principe de non-régression environnementale
- Un risque d'atteinte aux droits des occupants actuels et une absence de concertation ciblée

Ces éléments seront repris ci-après point par point.

1. Sur l'incompatibilité avec la vocation historique de la zone UE et les activités existantes

La zone UE de l'Adroit est, depuis plus de 40 ans, un secteur d'activités de gros, artisanales (production de boulangerie-pâtisserie) et de BTP, générant intrinsèquement des nuisances

sonores et de circulation incompatible avec l'habitat résidentiel. Notre société, CASH HOTEL 2000 et CASH FRAIS TARENTAISE, spécialisée dans la distribution en gros, génère des nuisances sonores (circulation et manœuvres de camions poids lourds pour les livraisons et réceptions de marchandises) à des horaires très matinaux, notre activité débutant dès 4h30 du matin en hiver. L'ajout de logements et de parkings entraînera une densification de la circulation déjà incompatible avec celle des activités existantes (BTP, grossistes alimentaires, laboratoire de production et livraison de boulangerie-pâtisserie CHEVALLOT).

Le code de l'urbanisme impose que les orientations d'aménagement soient compatibles avec les fonctions existantes du site. Or, le projet de PLU prévoit un changement de destination contradictoire avec la vocation économique persistante du secteur. La zone UC1a vise à accueillir des logements en résidence principale et pour actifs en mobilité. Cette cohabitation est structurellement conflictuelle et ne peut être justifiée par l'argument selon lequel la zone accueillerait déjà des logements saisonniers de personnel. La nature et l'intensité des nuisances générées par notre activité et celles des entreprises voisines ne sont pas comparables avec celles des logements saisonniers existants.

2. Sur l'insuffisance et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances

Aucune analyse d'impact sonore ni de circulation spécifique au secteur de l'Adroit n'est détaillée dans le rapport environnemental du PLU. L'intégration de logements exposera inévitablement les futurs occupants à des nuisances existantes et connues (livraisons nocturnes, circulation de camions, activités frigorifiques).

Cette absence d'étude constitue une violation potentielle du code de l'urbanisme, qui impose d'évaluer l'incidence des modifications de zonage sur les conditions de vie et la santé des futurs habitants. En l'absence d'une étude d'impact ciblée, la décision de modification du zonage est juridiquement contestable, notamment pour erreur manifeste d'appréciation dans le classement de la zone.

La Cour administrative d'appel (CAA) de Lyon a déjà retenu une telle erreur manifeste d'appréciation dans l'annulation partielle du précédent PLU de Val d'Isère (CAA Lyon, 19 nov. 2019, n° 19LY00031), en raison notamment de l'absence d'évaluation des nuisances et de leur impact sur le cadre de vie.

3. Sur la remise en cause de la continuité économique et le non-respect du SCoT Tarentaise-Vanoise

La zone UE restante est réduite à 0,93 ha (contre 1,01 ha dans le PLU précédent), avec une suppression partielle au profit de 0,40 ha en UC1a. Les justifications avancées pour ce déclassement s'appuient sur la présence de foncier déjà artificialisé et des enjeux paysagers, sans prendre en compte l'importance stratégique du foncier économique pour les grossistes alimentaires et artisans locaux existants (tel que la boulangerie Chevallot).

Ce déclassement est contraire à l'objectif du SCoT Tarentaise-Vanoise, qui impose la préservation du foncier productif pour maintenir l'économie locale non touristique. Le

déclassement de foncier à usage économique en zone résidentielle, sans étude de substitution foncière, enfreint l'obligation de compatibilité avec le SCoT.

4. Sur le déclassement sans justification suffisante d'intérêt général et la violation de la loi Montagne

Le déclassement de 0,11 ha en UC1a dans la zone de l'Adroit est motivé par une « volonté d'aménager du logement », mais aucune analyse alternative n'est produite pour vérifier si

d'autres secteurs plus appropriés pouvaient accueillir ces logements. Des alternatives existent, notamment une autre zone prévue en UC1a juste à côté dans le PLU en cours de révision, ou d'autres zones qui pourraient être étudiées. Le déclassement est disproportionné par rapport aux objectifs d'intérêt général. L'objectif général de création de logements ne suffit pas à justifier un déclassement fragilisant une fonction économique existante.

De plus, ce déclassement est contraire à la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « Loi montagne » codifiée au code de l'urbanisme. Cette loi impose de préserver les espaces économiques nécessaires à l'équilibre territorial dans les zones de montagne. Le secteur visé est un pôle économique local structurant en zone de montagne, et son déclassement est contraire à cette loi.

5. Sur le non-respect du principe de non-régression environnementale

Le code de l'urbanisme impose que les décisions d'urbanisme n'abaissent pas le niveau de protection de l'environnement. L'ouverture de l'habitat sur un secteur d'activités classées ICPE (à vérifier avec la ferme voisine) ou équivalentes accroît les conflits d'usages, au lieu de les prévenir.

6. Sur le risque d'atteinte aux droits des occupants actuels et l'absence de concertation ciblée

Le changement de zonage risque de causer des préjudices significatifs à la société Cash Hotel 2000, notamment l'arrivée potentielle de dizaines de nouveaux habitants avec les nuisances associées (bruits, circulation de personnes et de véhicules, stationnements, animaux domestiques et déjections), le risque d'accidents dû à la circulation permanente de véhicules lourds (camions, chargeuses, camions de chantier), et l'obstruction de la vue des logements donnant sur la terrasse par un tel bâtiment.

Aucune concertation ciblée avec les occupants actuels de la zone artisanale n'a été menée, ce qui est regrettable étant donné l'impact direct de ce changement sur nos activités.

***

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît clairement que le projet de changement de zonage de la parcelle AE6 de UE à UC1a est inopportun, non justifié et surtout illégal. Il présente des contradictions fondamentales avec la vocation historique de la zone, les activités économiques existantes, le SCoT Tarentaise-Vanoise et les principes du code de l'urbanisme, notamment en matière d'évaluation des nuisances et de préservation du foncier économique.

La création d'une zone résidentielle au cœur d'un pôle d'activités génératrices de nuisances conduira inévitablement à des conflits d'usages et mettra en péril la pérennité d'entreprises locales essentielles à l'économie non touristique de Val d'Isère. L'absence d'étude d'impact et la méconnaissance des conséquences à long terme, notamment en ce qui concerne la possible transformation des locaux artisanaux en logements accentue l'illégalité de ce projet de changement de zonage.

En conséquence, nous demandons au Commissaire-Enquêteur de conclure au caractère inopportun de ce changement de zonage et de recommander le maintien de la parcelle AE6 dans sa désignation actuelle de zone UE, afin de préserver l'équilibre fonctionnel et économique de ce secteur.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire et tout échange qui vous permettra d'apprécier le caractère inopportun du changement envisagé de zonage de la parcelle AE6 de UE à UC1a.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Pour la société CASH HOTEL 2000,**

**Monsieur Alexy FAUGÈRE**

# Sarl COXAREEM

# Projet d'urbanisation de la parcelle 668 au Fornet (Val d'Isère - 73)

# Diagnostic écologique de la zone humide
# Synthèse provisoire

15 novembre 2022

Réf : 2022139

SOCIETE AU CAPITAL DE 100 000 €
404 867 251 RCS CHAMBERY
350, ROUTE DE LA BETAZ
73390 CHAMOUX-SUR-GELON
TEL. +33 (0)4 79 84 34 88
FAX +33 (0)4 79 84 41 87
KARUM@KARUM.FR
WWW.KARUM.FR

# PREAMBULE

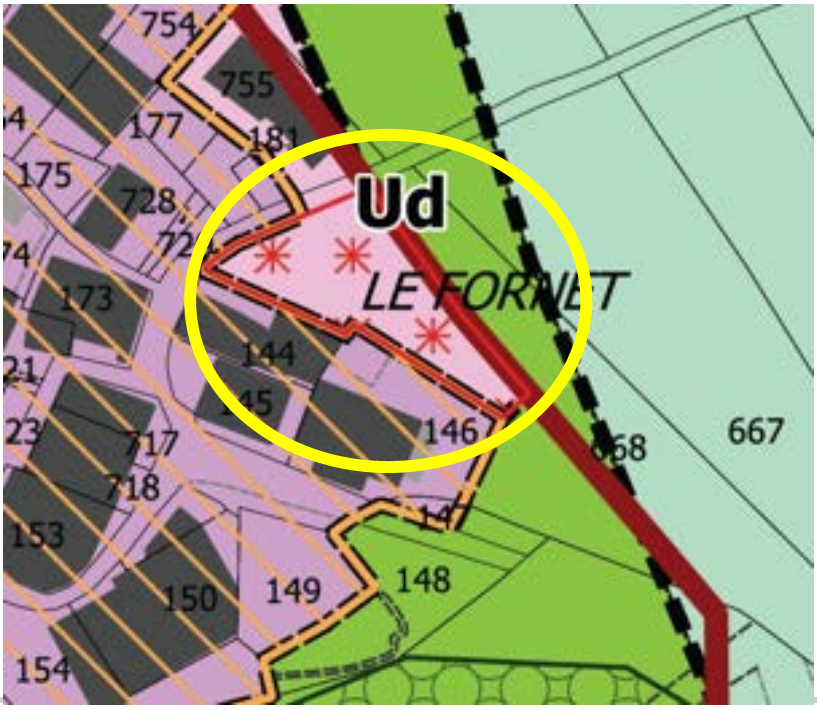
JMV Resort intervient sur la commune de Val d'Isère pour un projet de construction, porté par la sarl COXAREEM, sur le secteur du Fornet (parcelle 668).

Une partie de cette parcelle 668 est actuellement référencée au PLU de Val d'Isère sous 2 zonages (cf. figure ci-dessous) :

> Ud : secteur affecté essentiellement à l'habitat sous forme de chalets ou de petits collectifs

> Secteur humide délimité au titre de l'article L.151-23

Le pétitionnaire souhaite pouvoir confirmer le caractère de zone humide du secteur, afin de déterminer les suites à donner à son projet d'urbanisation.



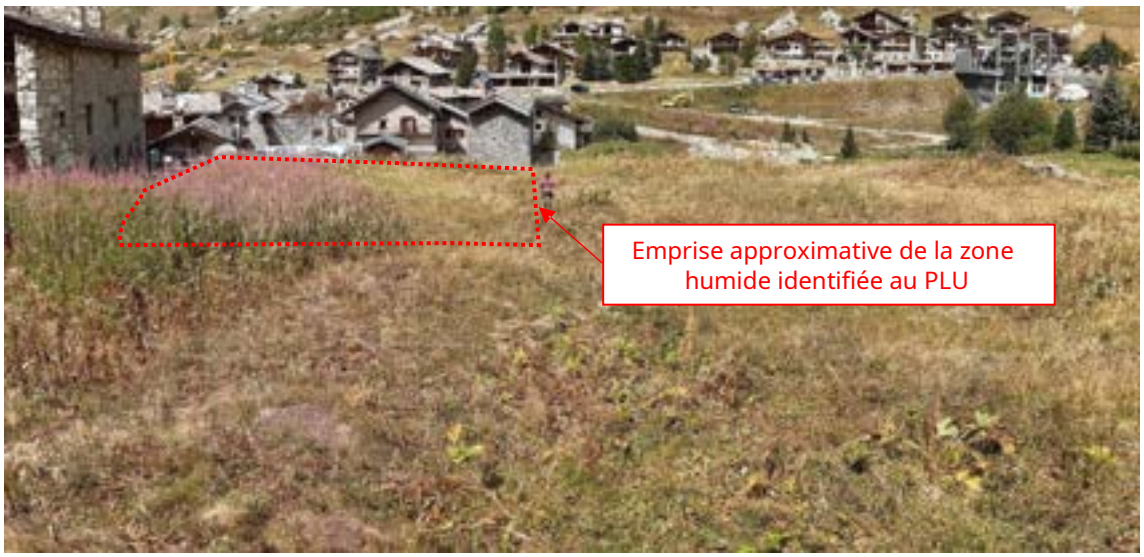



Photo du site (24/08/2022)

## CARACTERE HYDROMORPHE DU SOL

*L'arrêté du 24 juin 2008 modifié précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Cet arrêté précise qu'une zone est humide, dans le cas où elle présente soit un critère pédologique caractéristique d'une zone humide, soit un critère végétation caractéristique d'une zone humide, ou les deux.*

***Méthodologie***

Un examen pédologique a été réalisé sur la parcelle 668, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 afin de vérifier la présence de zone humide.

Les sondages pédologiques sont réalisés à l'aide d'une tarière à main. Ils visent à vérifier la présence :

> d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm ;

> ou de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol ;

> ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

> ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur.

Pour mémoire, les traits rédoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale la formation de taches rouille et de tâches bleutées (alternances d'oxydation et de réduction).

Les horizons réductiques résultent d'engorgements permanents ou quasi permanents, qui induisent un manque d'oxygène dans le sol et créent un milieu réducteur riche en fer ferreux ou réduit.

Lorsque le caractère hydromorphe du sol est confirmé, alors la zone est considérée comme caractéristique de zone humide.

Les sondages ont été réalisés jusqu'à la profondeur nécessaire pour porter un diagnostic fiable. Dans l'incapacité de planter la tarière sur un secteur (au bout de 3 reprises), alors aucune conclusion n'est apportée d'un point de vue critère pédologique.

***Résultats***

Les investigations sur le terrain se sont déroulées le 19 octobre 2022. Au total, 5 sondages ont été réalisés.

Voici ci-dessous la synthèse des résultats des différents sondages réalisés.

| SONDAGE | CONCLUSION SUR LE CRITERE PEDOLOGIQUE | COMMENTAIRE |
|---|---|---|
| N°1 | Non humide | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 35 cm de profondeur (cailloux).<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 35 cm<br>2ème essai : Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 50 cm |
| N°2 | Pas de conclusion | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 35 cm de profondeur (cailloux) et une partie du sol reste au fond du trou.<br>2ème essai : Impossible de creuser à plus de 25 cm de profondeur (cailloux)<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 25 cm<br>3ème essai : Impossible de creuser à plus de 20 cm de profondeur (cailloux)<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 25 cm |
| N°3 | Non humide | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 10 cm de profondeur (cailloux)<br>2ème essai : Impossible de creuser à plus de 25 cm de profondeur (cailloux)<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 25 cm<br>3ème essai : Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 50 cm |
| N°4 | Non humide | |
| N°5 | Non humide | 1er essai : Impossible de creuser à plus de 30 cm de profondeur (cailloux).<br>Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 30 cm<br>2ème essai : Aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée entre 0 et 50 cm |

De manière générale, la parcelle 668 présente un microrelief composé d'une alternance de points hauts et de dépressions. Le sol est constitué de nombreux cailloux qui ne facilitent pas la bonne réalisation des sondages pédologiques.

Sur l'ensemble des sondages réalisés, les caractéristiques du sol sont homogènes et aucune trace d'hydromorphie n'a été identifiée (même sur une faible épaisseur). L'ensemble de la parcelle peut donc être considéré comme **non caractéristique d'une zone humide au regard du critère pédologique.**

A noter toutefois qu'il conviendra également de caractériser la végétation (en période d'observation favorable) afin de statuer de manière définitive sur l'absence de zone humide conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifié.

La carte figurant en page suivante illustre les résultats des sondages réalisés.

Val d'Isère - Projet d'urbanisation au Fornet

## Résultats de l'examen pédologique

**Légende**

Emprise de la zone humide identifiée au PLU

***Résultats des sondages pédologiques***

- Non caractéristique de zone humide
- Pas de conclusion
- Parcellaire

Échelle : 1:500

0 10 m

Conception: KARUM n°2022139 / A.PICHET
Données fonds de carte issues de BD ORTHO® - IGN
Source de données : KARUM (2022)
Date : 15/11/2022

(L1)

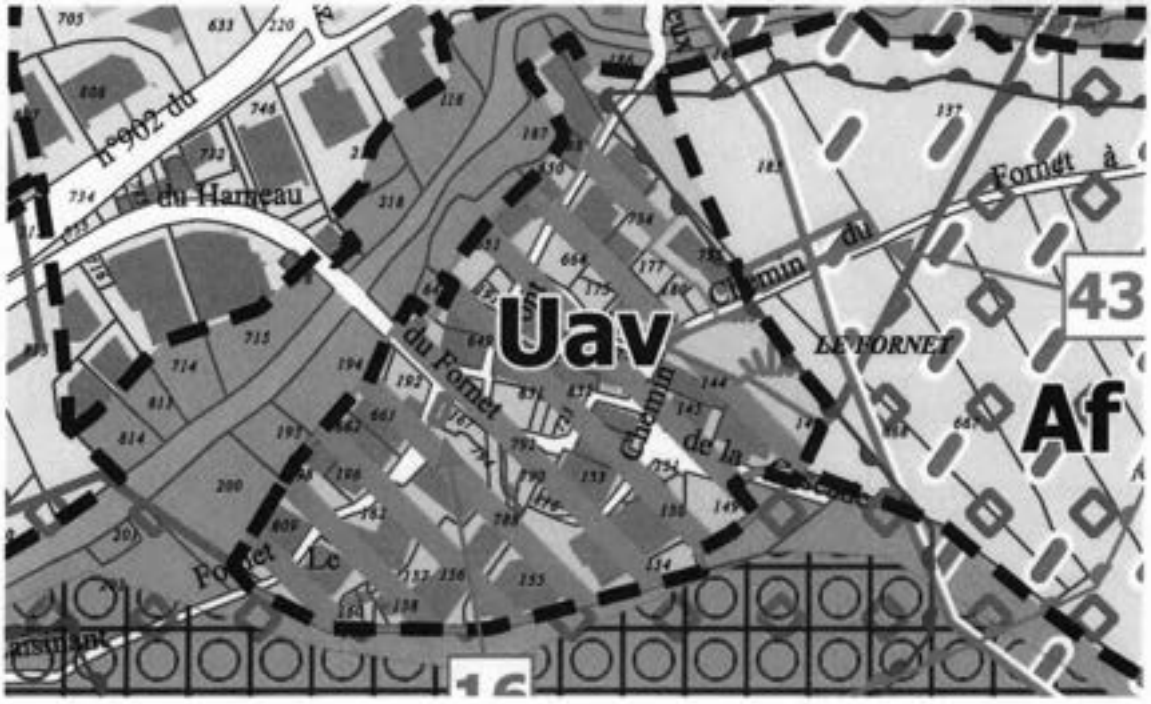
JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 21 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Requête : Modification du zonage spécifique « zone humide » sur la parcelle 0C 0668 – secteur Fornet – zone UAV**

Nous sollicitons une mise à jour du zonage graphique du projet de PLU concernant la parcelle cadastrée section 0C numéro 0668, située au secteur du Fornet, actuellement classée en zone UAV.




Cette parcelle est aujourd'hui partiellement impactée par un zonage spécifique « zone humide », établi au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (en bleu sur l'extrait ci-dessus)

Or, une étude écologique approfondie a été menée par le bureau d'études KARUM, spécialisé en environnement, dont les conclusions — jointes en annexe — démontrent que la zone concernée ne présente pas les caractéristiques d'une zone humide, au sens de la réglementation en vigueur (cf. critères pédologiques et floristiques).

Resort SAS # Bât. M Lac, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Au vu de ces éléments, nous demandons que le zonage spécifique « zone humide » soit retiré de la parcelle 0C 0668 dans la version finale du PLU, afin d'assurer la cohérence entre les données réglementaires et les réalités écologiques du terrain.

En effet :

- La délimitation d'une zone humide doit reposer sur des données techniques et actualisées, ce qui est le cas ici grâce à l'expertise indépendante fournie.
- Le maintien d'un zonage inadapté pourrait bloquer indûment des projets d'aménagement légitimes, tout en ne correspondant pas à la réalité du site.
- Cette modification ne remet pas en cause les objectifs environnementaux du PLU, mais vise au contraire à garantir la rigueur scientifique et réglementaire du document.

Nous remercions la commission d'enquête pour la prise en compte de cette observation

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

12

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur

Val D'isière, le 21 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification de la règle relative à l'obligation de logements aidés pour les programmes de 5 logements ou 600 m² et plus**

Nous souhaitons, en tant qu'architectes intervenant régulièrement à Val d'Isère, formuler les observations suivantes concernant la règle imposant un minimum de 20 % de logements aidés pour tout programme :

- de 5 logements et plus, ou
- de 600 m² et plus de surface de plancher à usage d'habitation.

1. Demande d'élargissement des typologies de logements considérés comme "aidés"

Nous proposons que soient ajoutés à la liste des logements pris en compte comme logements aidés :

- Les logements de personnel, essentiels au bon fonctionnement économique et touristique de la station. Ils sont notamment indispensables à l'exploitation de chalets à vocation locative, qui nécessitent la présence permanente de personnel d'entretien, de gestion ou de conciergerie ;
- Les relogements de propriétaires fonciers existants, dans le cadre d'opérations de densification, de restructuration ou de renouvellement urbain.

Val d'Isère souffre d'une pénurie structurelle de logements pour les actifs permanents et saisonniers. Ces deux types de logements répondent directement à cette problématique locale et participent à une réelle politique de mixité sociale, au même titre que les produits déjà reconnus dans le règlement.

2. Demande de révision du seuil et du mode de calcul

Le seuil de 600 m² introduit un effet de seuil brutal :

- Un programme de 599 m² n'est soumis à aucune obligation,
- Tandis qu'un programme de 601 m² entraîne immédiatement une perte de 20 % de surface de plancher libre.

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Ce fonctionnement produit des effets pervers, car il est :

- Injuste, en créant une disproportion entre l'obligation et la surface réellement construite ;
- Dissuadant, en incitant certains maîtres d'ouvrage à limiter artificiellement leur projet pour éviter de franchir ce seuil ;
- Contre-productif, en freinant des programmes de taille raisonnable pourtant cohérents avec les objectifs de densification et de revitalisation du bâti.

Nous recommandons une révision de la règle, selon l'une des modalités suivantes :

- N'appliquer les 20 % de logements aidés que sur la part excédant les 600 m² ;
- Instaurer un seuil progressif par tranches (ex. : 10 % entre 600 et 800 m², puis 20 % au-delà) ;
- Rehausser le seuil à 800 m², afin de ne pas freiner les opérations modestes mais qualitatives.

3. Demande de clarification sur le calcul en cas d'extension

Enfin, nous demandons de clarifier le mode de calcul du seuil en cas d'extension d'un bâtiment existant :

- La règle s'applique-t-elle lorsque l'extension seule dépasse 600 m², ou bien dès lors que la surface totale (existant + extension) atteint ce seuil ?

Cette précision est cruciale pour anticiper correctement les obligations dès la phase de faisabilité d'un projet, et éviter les interprétations divergentes.

Nous saluons la volonté affichée d'encourager la mixité sociale dans le nouveau PLU. Néanmoins, nous estimons que cette ambition doit être ajustée aux réalités locales, tant économiques que techniques. Adapter cette règle, dans sa portée comme dans ses modalités d'application, permettrait de favoriser un urbanisme équilibré, réaliste et soutenable pour les acteurs du territoire.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L 13

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 21 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification de l'OAP – Secteur Ue – Activités économiques au rez-de-chaussée**

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Ue, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant l'obligation actuelle d'affecter le rez-de-chaussée à des activités économiques ou commerciales, y compris dans les secteurs 1 et 2.

## Schéma de principe

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

Le futur projet consiste à réaliser un programme de logements pour actifs, avec de petites cellules adaptées aux saisonniers et aux travailleurs permanents. Le bâtiment existant, sur lequel l'extension s'implante, n'abrite actuellement aucune activité commerciale ni économique au rez-de-chaussée. La destination du rez-de-chaussée est donc déjà exclusivement résidentielle.

Nous demandons que l'exigence d'implantation d'activités économiques au rez-de-chaussée soit supprimée dans ce secteur, pour les opérations à vocation exclusivement résidentielle destinées aux actifs.

En effet, l'objectif principal du secteur est de répondre à la pénurie de logements pour actifs. L'imposition d'une affectation commerciale au rez-de-chaussée réduit mécaniquement la capacité d'accueil de logements utiles, sans répondre à un besoin identifié dans ce contexte.

De plus, le bâtiment existant ne présente pas d'activités économiques en pied d'immeuble, ce qui rend cette contrainte incohérente avec l'environnement immédiat et les usages actuels.

Un local d'activité économique isolé dans une résidence dédiée aux actifs n'a ni vocation économique viable, ni cohérence fonctionnelle ou urbaine, surtout dans un contexte excentré ou peu passant.

Cette orientation, si elle est maintenue, risque de freiner la réalisation d'opérations de logement pourtant prioritaires pour le territoire.

<u>Nous demandons donc que l'OAP soit modifiée pour :</u>
Supprimer l'obligation de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques ou commerciales dans le secteur Ue pour les projets exclusivement résidentiels à destination des actifs ;
Ou, à défaut, introduire une dérogation explicite dans le cas où le bâtiment existant n'en comporte pas, ou lorsque le projet vise exclusivement du logement social ou de service.

Nous remercions la commission d'enquête pour la prise en compte de cette observation.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

L 14

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'isière, le 21 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Assouplissement de la règle d'implantation en limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification (UAC, UB, UC)**

Nous souhaitons formuler une observation concernant la règle d'implantation des constructions en limite séparative, telle que prévue dans le projet de PLU dans les secteurs UAC, UB et UC — identifiés comme secteurs préférentiels de densification.

Le règlement actuel prévoit :

- Une implantation en limite séparative uniquement en surélévation d'un bâtiment existant, limitée à +3 m,
- Ou en adossement à un bâtiment mitoyen sur la parcelle voisine, avec une limitation de la longueur de la façade non accolée.

Demande d'évolution :

Dans un contexte affirmé de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain, il nous semblerait cohérent et opportun d'assouplir cette règle, en particulier dans les secteurs stratégiques du centre station.

Nous proposons que, dans les secteurs UAC, UB et UC, l'implantation en limite séparative puisse être autorisée sans limite de hauteur spécifique (hormis la hauteur maximale réglementaire), ni contrainte de longueur de façade accolée, comme cela est actuellement possible dans le PLU en vigueur.

Cela permettra

- D'etre en cohérence avec les objectifs du PLU : ces secteurs sont clairement identifiés comme prioritaires pour la densification. Il convient donc d'y appliquer des règles favorables à la compacité et à l'optimisation du foncier.
- De valoriser le tissu urbain existant : permettre des constructions en limite, à hauteur maximale, favorise la continuité urbaine et l'intégration dans le front bâti.
- D'etre équitable avec le PLU actuel : le PLU en vigueur permet une implantation en limite sans ces restrictions. Les nouvelles limitations introduites ne sont pas justifiées au regard des orientations de densification.

Nous recommandons donc le maintien ou le rétablissement d'une possibilité d'implantation en limite sans limitation de surélévation (+3 m) ni restriction de longueur, sous réserve du respect de la hauteur maximale réglementaire applicable à la zone.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

Resort SAS # Bât. M Lac, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

Le 23/07/2025,

Monsieur Hovelaque,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Val d'Isère, nous souhaitons vous faire part des points suivants concernant le secteur de la Daille sur le tènement foncier de l'Association Syndicale de la Daille :

**ARTICLE U2- USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS ADMIS SOUS CONDITIONS OU INTERDITS**

**1. Évolution de la chaufferie centrale**
Dans l'hypothèse d'une destruction ou d'une adaptation future :

- Peut-on envisager une reconstruction de la chaufferie ?
- Une extension ou une transformation vers des technologies nouvelles (géothermie, centrale de nouvelle génération…) serait-elle possible à moyen ou long terme ?

**2. Destruction totale ou partielle d'un des bâtiments de l'AS DAILLE**
Merci de nous confirmer qu'en cas de sinistre, l'ensemble des bâtiments de l'AS DAILLE pourront être reconstruit à l'identique.

**3. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés**
Nous avons sur le terrain de l'AS DAILLE des équipements de sports (terrains de tennis, volley). Merci de nous confirmer ce que vous entendez part « aménagement d'un terrain pour la pratique des sports », car nous souhaiterions ne pas être contraint, si dans le future nous souhaiterions aménager un nouveau terrain de tennis pour exemple.

**ARTICLE U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**1. Teintes des façades**
À ce jour, deux teintes sont évoquées : claire/moyenne et foncée. La teinte d'origine était foncée.

- Quelle teinte convient-il de retenir pour les rénovations à venir afin de préserver l'harmonie architecturale du quartier ?
- Une uniformisation est-elle envisagée pour l'ensemble des bâtiments de l'ASL La Daille ?



DEGOUEY & Cie – Société par actions simplifiée au Capital de 41 000 € - Siège social : 73150 VAL D'ISERE
CAISSE DE GARANTIE GALIAN N° 3411 H – 89, rue de la Boétie PARIS – Cartes Professionnelles : Titre 55 délivrées par la Préfecture de Savoie, gestion et transaction - R.C.S. Chambery B 076 320 472
N° SIRET 076 320 472 00012 – Code APE 6831Z – N° Intracommunautaire FR 09 076 320 472 - Etablissement habilité tourisme par arrêté préfectoral sous le N° HA 073.97.0019

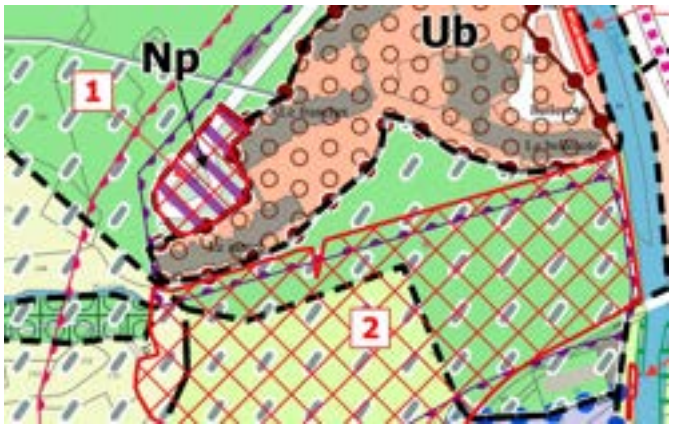
**2. Matériaux et contraintes pour la rénovation thermique**
Nous rencontrons une difficulté concernant la rénovation thermique des bâtiments de plus de 28 mètres de hauteur.

- L'interdiction du bois avec la loi du 7 aout 2019, interdisant le bois en façade sur les immeubles de plus de 28 mètres et ainsi dans votre règlement une interdiction de matériaux d'imitation. Cela nous prive d'options conformes aux réglementations thermiques actuelles. Merci de bien vouloir préciser et apporter une réponse « Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings agglomérés sont interdits. »
- Une clarification, voire un assouplissement, serait souhaitable afin de permettre des solutions compatibles et cohérentes avec la performance énergétique attendue.

**<u>REGLEMENT GRAPHIQUE N°2</u>**

1. **Aire raquette Santel Nord – Zone 1 :**

Nous tenons à souligner que cette parcelle n'a jamais été classifiée comme zone réservée dans les documents d'urbanisme antérieurs. Son usage a toujours été libre de toute servitude ou affectation spécifique. L'inscription soudaine en zone réservée constitue donc une rupture avec l'historique d'aménagement du site et ne reflète ni la réalité terrain ni les projets portés par les acteurs locaux. Nous avons, à moyen terme, le projet de créer un parking enterré dans cette zone, essentiel pour désengorger le secteur de La Daille et répondre à des besoins structurels de stationnement, tant pour les résidents que pour les visiteurs. Ce projet est cohérent avec les objectifs de mobilité durable, de gestion des flux touristiques et de valorisation du cadre urbain. La transformation de ce secteur en zone réservée compromettrait directement la faisabilité de ce projet, sans qu'aucune justification technique, environnementale ou urbanistique ne soit clairement exposée dans les pièces du PLU. Cette servitude imposée apparaît comme disproportionnée et injustifiée. **Nous demandons donc fermement le retrait de cette zone réservée** afin de maintenir la capacité d'aménagement futur du site, dans un esprit de concertation et d'adaptation aux besoins évolutifs du territoire.






DEGOUEY & Cie – Société par actions simplifiée au Capital de 41 000 € - Siège social : 73150 VAL D'ISERE
CAISSE DE GARANTIE GALIAN N° 3411 H – 89, rue de la Boétie PARIS – Cartes Professionnelles : Titre 55 délivrées par la Préfecture de Savoie, gestion et transaction - R.C.S. Chambery B 076 320 472
N° SIRET 076 320 472 00012 – Code APE 6831Z – N° Intracommunautaire FR 09 076 320 472 - Etablissement habilité tourisme par arrêté préfectoral sous le N° HA 073.97.0019

Nous vous remercions pour l'attention portée à ces remarques et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bien à vous.

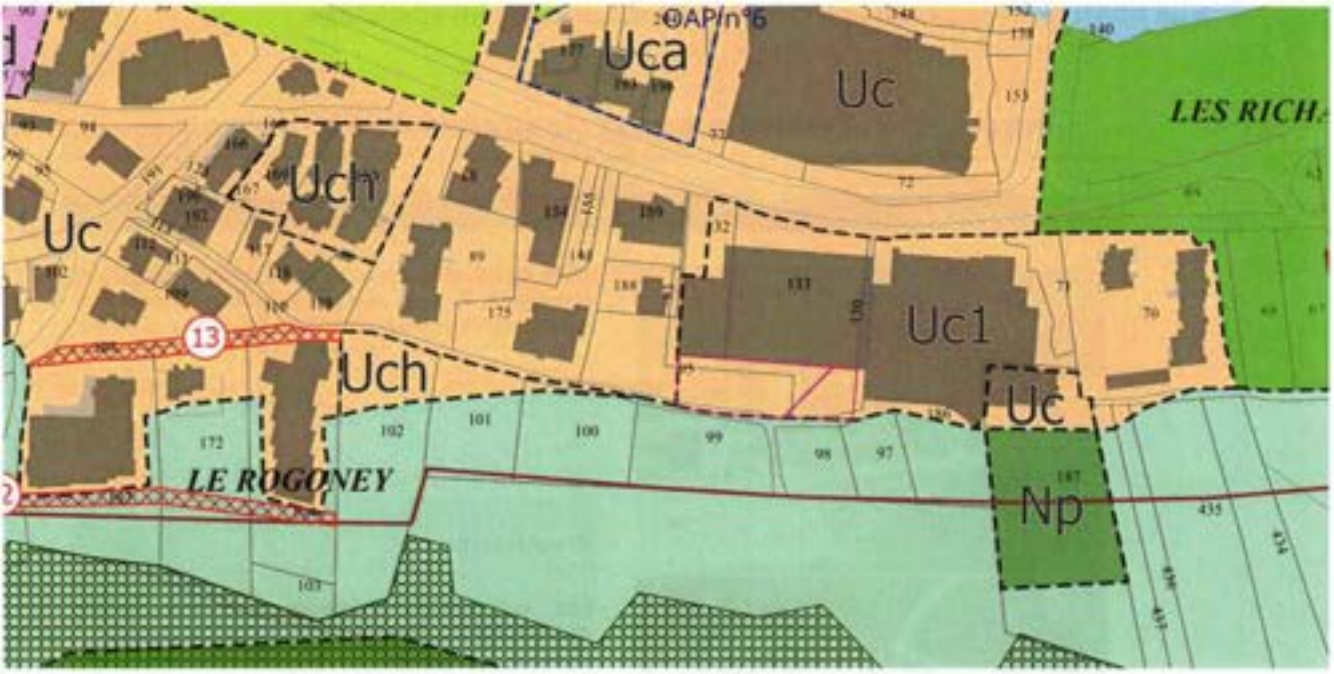
LE SYNDIC
Justine CHIGOT



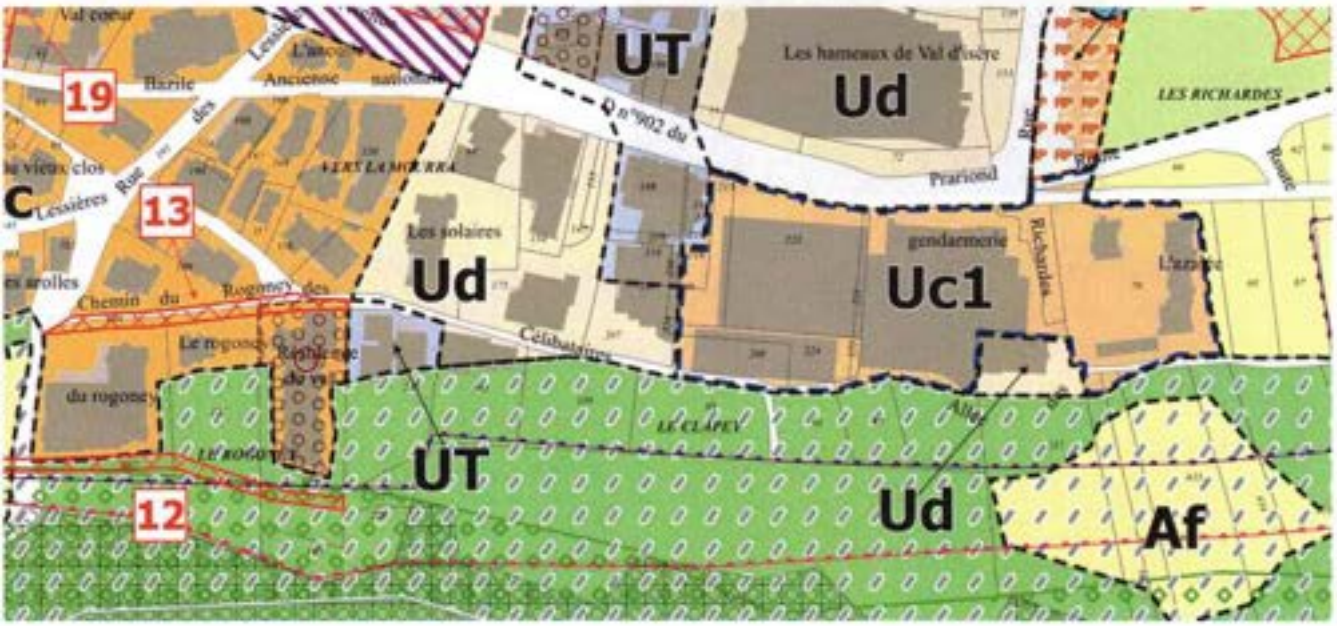
DEGOUEY & Cie – Société par actions simplifiée au Capital de 41 000 € - Siège social : 73150 VAL D'ISERE
CAISSE DE GARANTIE GALIAN N° 3411 H – 89, rue de la Boétie PARIS – Cartes Professionnelles : Titre 55 délivrées par la Préfecture de Savoie, gestion et transaction - R.C.S. Chambery B 076 320 472
N° SIRET 076 320 472 00012 – Code APE 6831Z – N° Intracommunautaire FR 09 076 320 472 - Etablissement habilité tourisme par arrêté préfectoral sous le N° HA 073.97.0019

# RESIDENCE DU VAL

- **PLU**




- **PROJET PLU**




Zonage UC : hauteur max 13 m et 16 m pour les hôtels
Zonage UT de la parcelle voisine : hauteur max 16 m
Légère modification du tracé de l'emplacement réservé n°12 au droit de la parcelle de la copropriété.

**OAP n°7 vise le bâtiment imposant le maintient du porche d'entrée de la résidence et l'épanelage de toiture de la partie chalets de la résidence. Cette obligation nouvelle contraint, voire même rend impossible, toute réhabilitation de la copropriété déjà soumise à un PPRN fort impactant et à terrain naturel qui induit un épanelage.**

## OAP N°7 MULTISITE « EMBELLISSEMENT DE LA STATION »

### RÉSIDENCE DU VAL

Cette construction présente une architecture typée et homogène. À noter aussi la présence de plusieurs détails architecturaux intéressants (porche d'entrée, ...).

Prescription :

**Les épannelages existants en partie arrière devront être maintenus.**

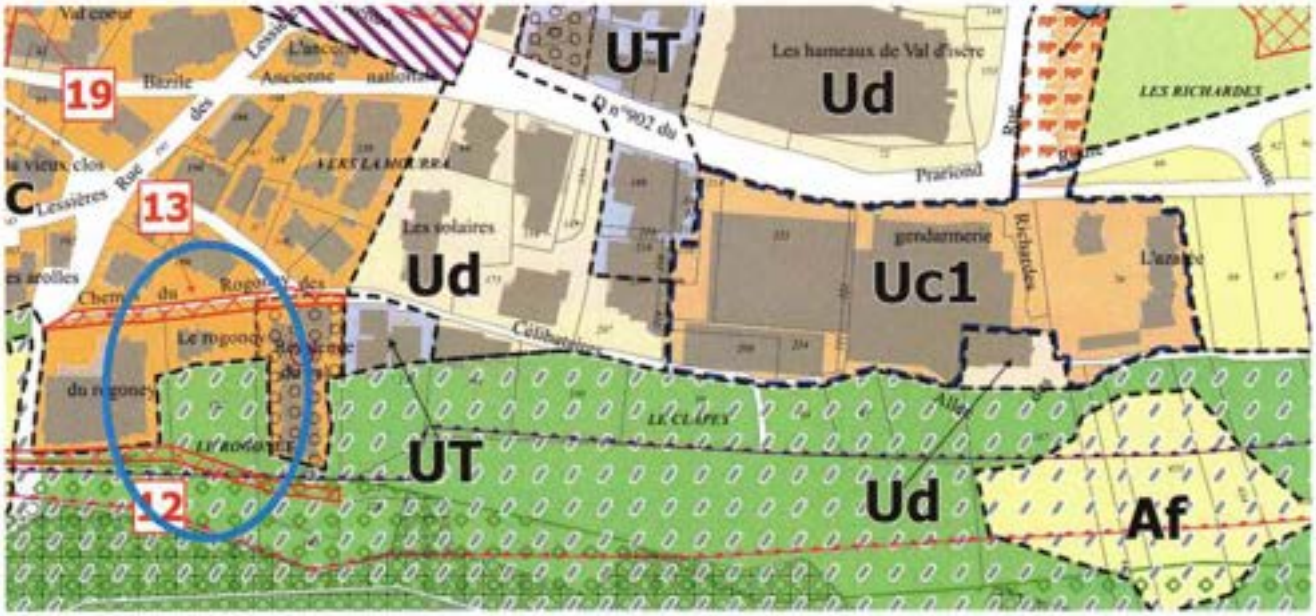
**Le principe du porche d'entrée sur la rue du Rogoney sera maintenu.**

**Un traitement différencié du dernier niveau sera proposé afin d'atténuer l'impact paysager du bâtiment.**

# SDC VAL ROGONEY

- **PLU**

- **PROJET PLU**




Emplacements réservés non modifiés

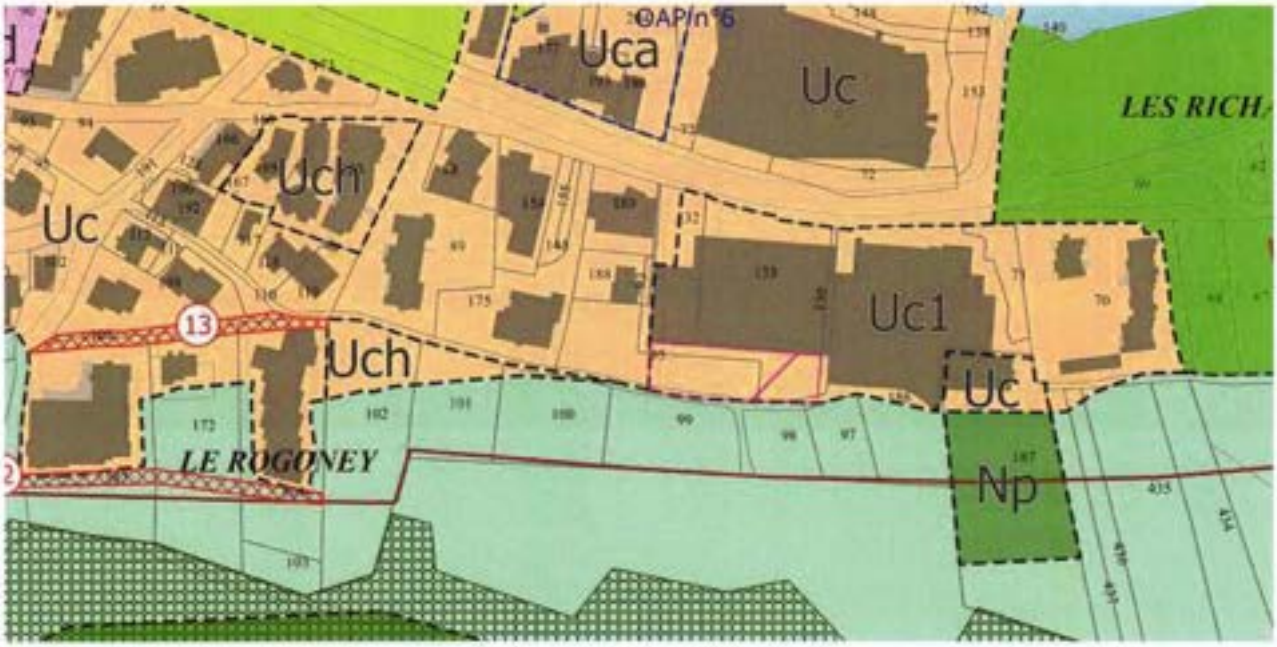
Zonage UC : hauteur max 13 m et 16 m pour les hôtels

**L'enveloppe urbaine définie exclue la parcelle 172 appartenant à la copropriété. Le classement en zone N Domaine skiable de cette dent creuse ne se justifie pas au regard de**

Courrier n°18 3

# SDC LES SILENES

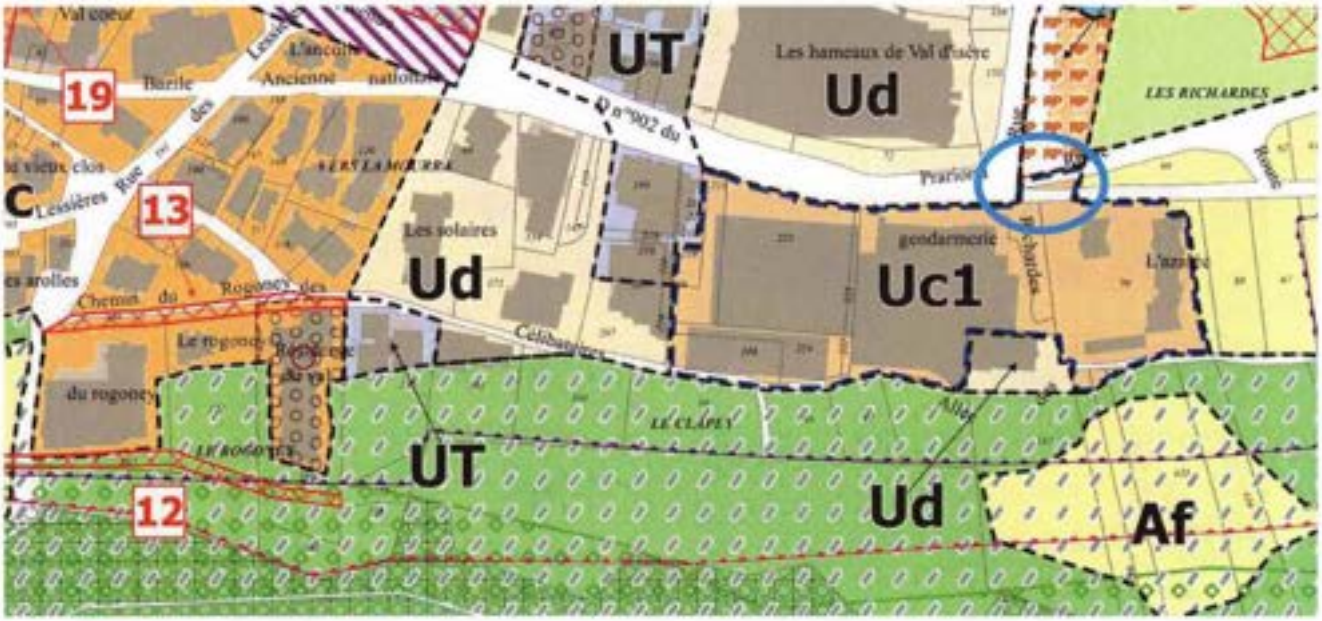
- **PLU**




Zone UC : hauteur max 13 m et 16m pour les hôtels

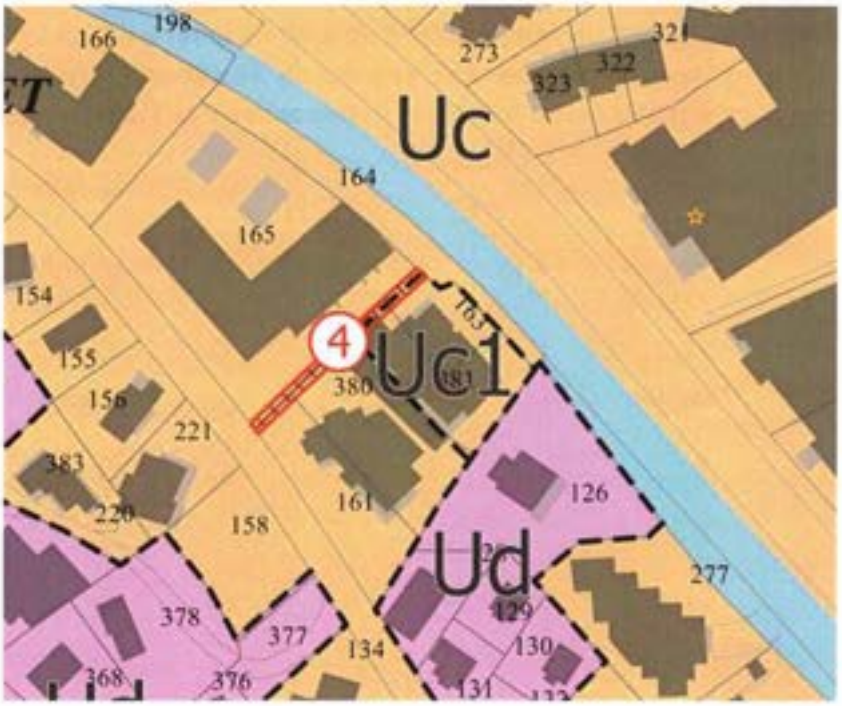
- **PROJET PLU 2025 :**

Suppression de la zone Np sur la parcelle 187
UC1 = secteur logements aidés : hauteur max 24.50 m
AF= secteur agricole stratégique : pas de construction possible hors dispositif de sécurité (paravalanche...)
Zone RP sur l'actuel parking des pisteurs : servitude de résidence principale – classement en UC1 – discontinuité avec l'ensemble des Richardes – **un zonage identique aux Hameaux de Val serait plus approprié.**
Interrogation sur la pointe incluse dans le zonage située au milieu de la RD 902 : **erreur graphique ?**
Zone UD : hauteur max 11 m et 13 m pour les hôtels : **zonage erroné, le bâtiment existant des SILENES a une hauteur de 16 m + bénéficie d'un permis de construire pour une surélévation d'1 étage. Il conviendrait de corriger le zonage pour le passer en UB pour coller à l'existant.**

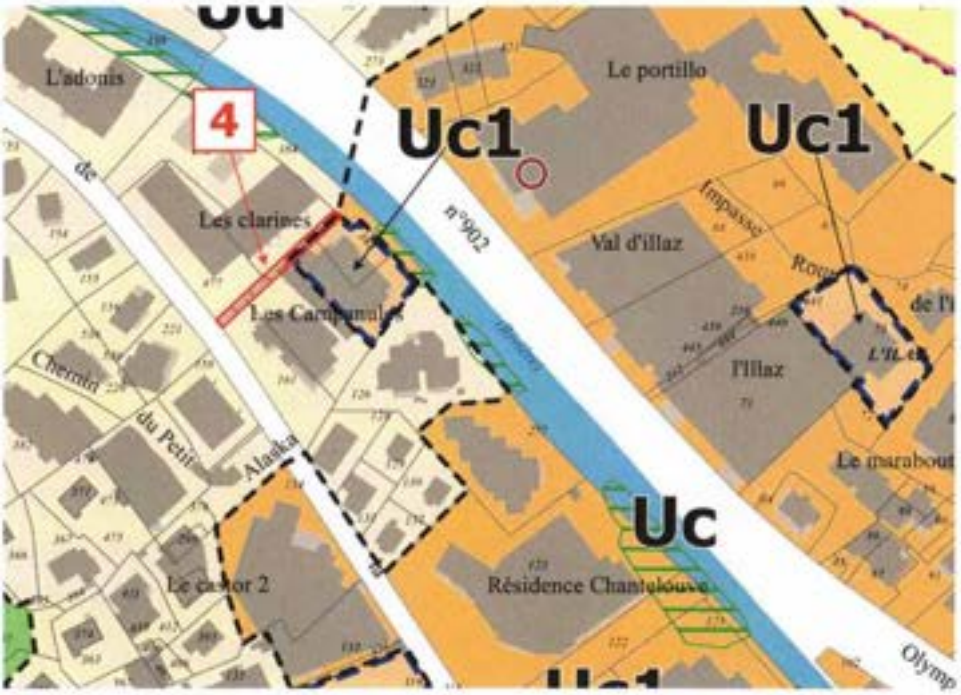

UT
Ud
Les hameaux de Val d'isère
LES RICHARDES
19
13
12
C
Ud
Uc1
Les solaires
geodarmerie
UT
Ud
Af

## SDC CYGNASKI

- **PLU :** Zonage UC : hauteur max 13 m et 16m pour les hôtels




- **PROJET PLU :**




Zonage UD pour les SDC CYGNASKI et SDC CLARINES : **hauteur max 11 m et 13 m pour les hôtels, alors même que ces deux copropriétés ont une hauteur de 18.24 m. Il semble**

**LE CYGNASKI. Un zonage prévoyant une hauteur maximale de 18 m semble plus adapté pour ce voisinage.**

Emplacement réservé n°4 : **Les deux SDC, CLARINES et CYGNASKI, ont régularisé avec la Mairie de Val d'Isère en date du 31/03/2022 et du 26/04/2022 une convention (Cf. documents annexés) d'une durée de 20 ans permettant un passage piétonnier aux tiers des deux copropriétés. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.**

M et Mme Laurent CHARVERIAT
Le Cygnaski
374 Avenue de l'Olympique
73150 Val d'Isère

Adresse postale :
71 Avenue Gaston Boissier
78220 VIROFLAY

Le 22 juillet 2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique sur la révision du PLU
Mairie de Val d'Isère

Objet : Opposition au classement en zone UC1 des parcelles AC163 et 381

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons ce courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), concernant notamment le classement en zone UC1 des parcelles AC163 et 381, situées en face de notre immeuble Le Cygnaski, au 374 avenue de l'Olympique.

Nous souhaitons exprimer notre opposition à ce classement, en raison de la hauteur autorisée dans cette zone (24.50 m), largement supérieure à celle des constructions environnantes. La construction d'un bâtiment de cette hauteur viendrait dénaturer l'harmonie architecturale du quartier et entraîner une densification excessive.
Cela viendrait en totale opposition des objectifs du PLU qui sont de maitriser le développement urbain et de préserver l'environnement et le cadre de vie.

Par ailleurs, cela aurait un impact significatif sur notre cadre de vie, en termes d'ensoleillement, de vues dégagées, et de qualité environnementale.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en considération ces remarques lors de votre rapport sur l'enquête publique relative au projet de révision du PLU.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses.

M et Mme CHARVERIAT

Gilbert & Associes Architecte
45 rue raulin
69007 LYON
Tel : 04.26.17.29.15
Mail : maxime@gilbertarchitecte.com

Mairie de Val d'Isère
Monsieur Gérard HOVELAQUE
50 montée du thovex
BP 295
73155 Val d'Isère cedex

Lyon, le 30/07/25

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Architecte en charge de la rénovation et de la surélévation du bâtiment « Le Plein Sud », je souhaite attirer votre attention sur un point spécifique de l'OAP n°7.

Le projet prévoit la surélévation du bâtiment d'un étage. En raison de la configuration actuelle du bâtiment, il nous est nécessaire de modifier une cage d'escalier afin de répondre aux exigences d'accessibilité PMR ainsi qu'aux normes de sécurité incendie.

Nous avons choisi de mettre aux normes la cage d'escalier centrale. Ceci implique une modification de l'emprise au sol de cette cage. Celle-ci sera légèrement extrudée afin de limiter l'impact visuel depuis l'extérieur gêner le moins possible les vues depuis les appartements existants.

Cependant, la règle de l'OAP n°7 (Le Plein Sud) interdisant toute majoration de l'emprise au sol rend la mise en conformité impossible, ce qui bloque le projet de surélévation.

D'autre part, les travaux d'isolations extérieures prévus viendront également impacter l'emprise au sol existante en la majorant légèrement afin de répondre aux nouvelles normes en vigueur. La aussi, l'OAP est restrictive et ne permet pas ces travaux essentiels pour la copropriété.

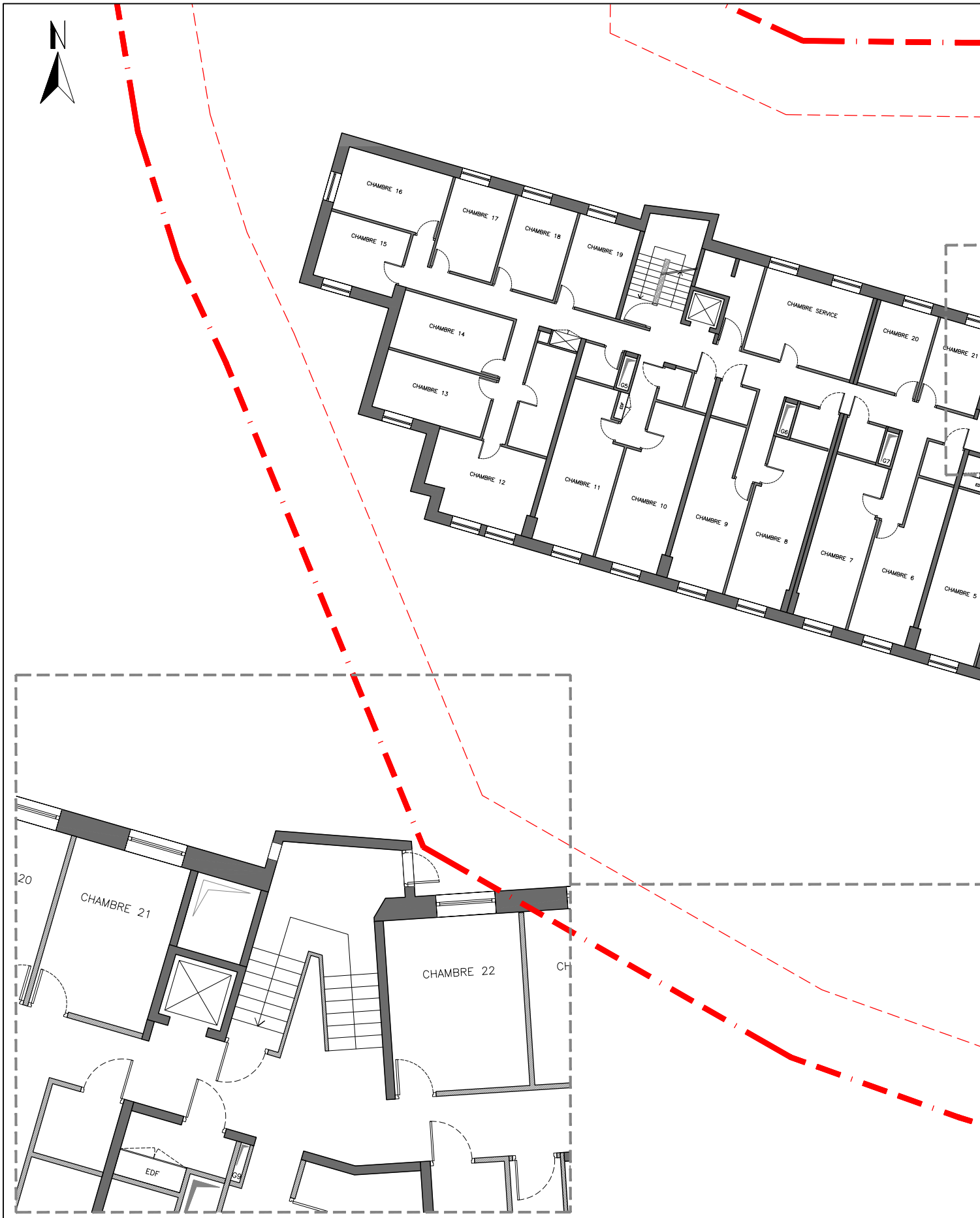
Nous vous demandons en conséquence que cette règle soit modifiée ou assouplie afin de permettre la mise en conformité de la cage d'escalier et l'ajout d'isolation par l'extérieur, travails nécessaires à la réalisation de la surélévation du bâtiment.

Afin d'illustrer notre demande, vous trouverez ci-joint un plan explicatif.

Je vous remercie de l'attention portée à cette observation et reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Maxime GILBERT




*Toute disposition présentée en plan est soumise à des réserves de faisabilité technique. Ces documents ne peuvent être conside*

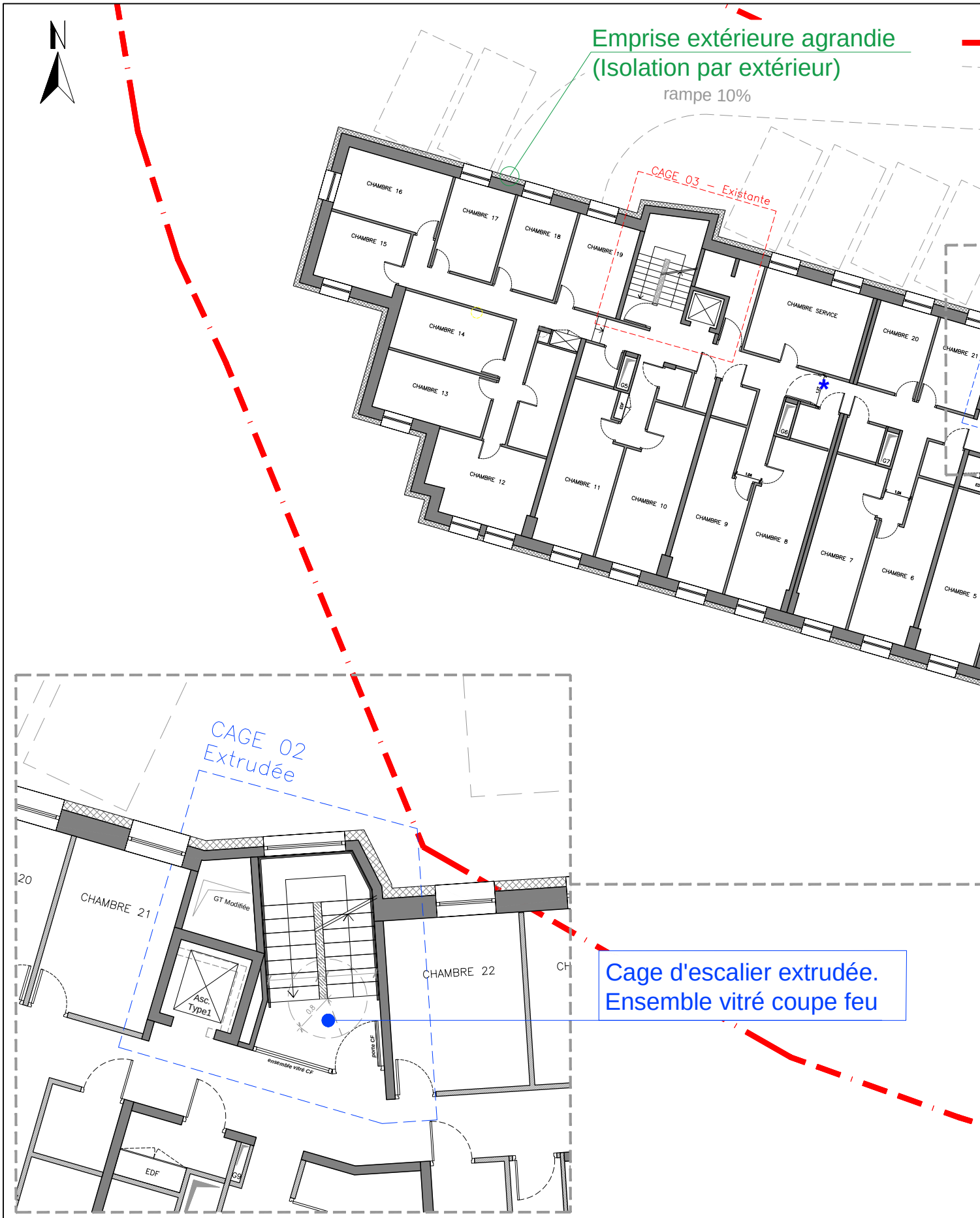
gilbert
ARCHITECTURE
DESIGN D'INTÉRIEUR

99 rue des rois - 73120 COURCHEVEL
45 rue raulin - 69007 LYON

Tel: 04 26 17 29 15
mail: contact@gilbertarchitecte.com

# PLEIN SU

| AFFAIRE | EMETTEUR | PHASE | ZO |
|---|---|---|---|
| XXX | G&A | XXX | - |




*Toute disposition présentée en plan est soumise à des réserves de faisabilité technique. Ces documents ne peuvent être considé*

gilbert
ARCHITECTURE
DESIGN D'INTÉRIEUR

99 rue des rois - 73120 COURCHEVEL
45 rue raulin - 69007 LYON

Tel: 04 26 17 29 15
mail: contact@gilbertarchitecte.com

**PLEIN SU**

| AFFAIRE | EMETTEUR | PHASE | ZO |
|---|---|---|---|
| XXX | G&A | XXX | - |

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
**DE GRENOBLE**

**N°1806977**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron
Syndicat des copropriétaires de la résidence La Balme
Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Mélèzes
Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Carats 1ière tranche
M. Philippe Beylier
M. Antoine Valdes
M. Jean-Pierre Gallon

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal administratif de Grenoble

(5ème chambre)

Mme Alexandra Bedelet
Rapporteur

Mme Julie Holzem
Rapporteur public

Audience du 8 décembre 2020
Décision du 22 décembre 2020

44-05-08
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 2 novembre 2018, 16 juillet 2019, 25 mai 2020 et le 3 décembre 2020 (ce dernier non communiqué), le syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron, le syndicat des copropriétaires de la résidence La Balme, le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Mélèzes, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Les Carats 1ère tranche, M. Philippe Beylier, M. Antoine Valdes et M. Jean-Pierre Gallon, représentés par Me Poulard, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté préfectoral du 30 avril 2018 rendant immédiatement opposables les dispositions de la révision n°2 du volet « Risques Montagne » du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Val d'Isère ;

2°) de condamner l'Etat au versement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que l'arrêté attaqué :

- est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce qu'il classe la parcelle cadastrée section AH 19 en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions ;
- méconnaît le principe de précaution posé par l'article 5 de la charte de l'environnement.

Par des mémoires en défense, enregistrés les 14 mai 2019, 12 mars 2020 et 3 septembre 2020, le préfet de la Savoie, conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir :
- que la requête est irrecevable faute pour les syndics de produire la délibération des assemblées générales des copropriétaires les autorisant à engager la présente action contentieuse et en raison du défaut d'intérêt pour agir de M. Beylier, M. Valdes et M. Gallon qui ne justifient pas être copropriétaires de résidences situées à Val d'Isère ;
- qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

Vu :
- les autres pièces du dossier,
- la Charte de l'environnement,
- le code de l'environnement,
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Bedelet,
- les conclusions de Mme Holzem,
- et les observations de Me Poulard pour les requérants.

Considérant ce qui suit :

1. Le plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune de Val d'Isère approuvé par arrêté du 27 avril 2006 a été remis en vigueur suite à l'annulation contentieuse de la révision du plan approuvé le 21 novembre 2013 par un jugement du 29 mars 2016. Par arrêté du 26 décembre 2017, le préfet de la Savoie a prescrit la révision n°2 du volet « Risques Montagne » du PPRN de Val d'Isère. Par l'arrêté attaqué du 30 avril 2018, il a rendu immédiatement opposables les dispositions de la révision n°2 du volet « Risques Montagne ».

<u>Sur les fins de non-recevoir opposées en défense</u> :

2. Aux termes de l'article 55 du décret n° 65-557 du 17 mars 1967 : « *Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale (…)* ».

3. En l'espèce, par la résolution n°12 adoptée le 27 décembre 2018, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron a autorisé le syndic à former un recours contentieux à l'encontre de l'arrêté du 30 avril 2018.

4. M. Beylier, M. Valdes et M. Gallon justifient être respectivement copropriétaires au sein de la résidence l'Albaron, la Balme et les Mélèzes et sont à ce titre riverains de la parcelle cadastrée AH n°19. Compte tenu des effets de l'arrêté attaqué et des prescriptions à laquelle est assujettie la parcelle cadastrée AH n°19 par l'application de ce plan, M. Beylier, M. Valdes et M. Gallon justifient d'un intérêt leur donnant qualité pour agir contre l'arrêté attaqué.

5. Dès lors, sans qu'il y ait lieu de rechercher si les autres syndics requérants avaient qualité contre l'acte contesté, les conclusions présentées par les requérants sont recevables. La fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir en justice et d'intérêt pour agir des requérants doit être écartée.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

6. En premier lieu, aux termes de l'article L. 562-1 du code de l'environnement : « *I.- L'Etat élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles (…). /II.- Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin : 1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ; 2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1°(…)* ». Aux termes de l'article L. 562-2 du même code : « *Lorsqu'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles contient certaines des dispositions mentionnées au 1° et au 2° du II de l'article L. 562-1 et que l'urgence le justifie, le préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique. Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé* ».

7. Il résulte de ces dispositions que le classement de terrains par un plan de prévention des risques naturels en application du 1° du II de l'article L. 562-1 du code a pour objet de déterminer, en fonction de la nature et de l'intensité du risque auquel ces terrains sont exposés, les interdictions et prescriptions nécessaires à titre préventif, notamment pour ne pas aggraver le risque pour les vies humaines.

8. Les requérants contestent le classement de la partie de la parcelle cadastrée AH n°19 en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions. Il ressort des pièces du dossier et notamment de l'étude de la société alpine de géotechnique (SAGE) du 26 janvier 2018 qu'au regard de l'important niveau de fracturation de la falaise avec de nombreuses instabilités de 1 à 5 m³ et de très nombreux blocs plus ou moins anciens recensés sur une partie de la parcelle en cause, le risque de chutes de blocs apparaît élevé voire très élevé de la limite séparative nord de la parcelle jusqu'à la limite sud du secteur C telle que matérialisée sur le plan topographique de l'étude SAGE précitée. Ainsi, compte tenu du croisement de la

probabilité d'occurrence et de l'intensité et comme le matérialise la cartographie de la future révision du PPRN prenant en compte la réalité des risques existants à la date de l'arrêté attaqué, cette partie de la parcelle AH n°19 est soumise à la date de l'arrêté attaqué à un aléa fort de chutes de blocs. Par suite, son classement par l'arrêté attaqué en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, le préfet de la Savoie le reconnaissant d'ailleurs dans ses écritures pour la partie centrale de ladite parcelle dans sa configuration actuelle.

9. En revanche, sur la partie sud de la parcelle en cause correspondant aux secteurs D et E matérialisés sur le plan topographique de l'étude SAGE précitée, il ressort des pièces du dossier que la falaise, certes très fracturée, est peu raide avec des instabilités inférieures à 500 litres. Par suite, au regard de l'aléa obtenu par croisement de la probabilité d'occurrence et de l'intensité, le classement de cette partie de la parcelle AH n°19 en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions ne peut être regardé comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

10. En second lieu, aux termes de l'article 5 de la Charte de l'environnement : « *Lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage* ».

11. La décision de rendre opposables par anticipation certaines dispositions du projet de révision d'un PPRN a pour objet d'assurer la sécurité des personnes et des biens à l'égard des risques naturels prévisibles et a pour seul effet d'interdire ou de restreindre, à titre provisoire et conservatoire, des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations. Ainsi, l'arrêté attaqué n'a pas pour objet de parer à la réalisation d'un dommage qui pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance du principe de précaution posé par l'article 5 de la Charte de l'environnement doit être écarté.

12. Il résulte de tout ce qui précède que l'arrêté attaqué doit être annulé en tant qu'il classe en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions la partie de la parcelle AH n°19 comprise entre sa limite séparative nord et la limite sud du secteur C telle que matérialisée sur le plan topographique de l'étude SAGE du 26 janvier 2018.

Sur les frais de l'instance :

13. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de l'Etat une somme de 1 500 euros à verser aux requérants au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1er : L'arrêté du 30 avril 2018 est annulé en tant qu'il classe en zone de risque moyen constructible avec mise en œuvre de prescriptions la partie de la parcelle AH n°19 comprise entre sa limite séparative nord et la limite sud du secteur C telle que matérialisée sur le plan topographique de l'étude SAGE du 26 janvier 2018.

Article 2 : L'Etat versera aux requérants une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié au syndicat des copropriétaires de la résidence l'Albaron et au préfet de la Savoie.

Délibéré après l'audience du 8 décembre 2020, à laquelle siégeaient :
M. Sogno, président,
Mme Bedelet, premier conseiller,
Mme Barriol, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 22 décembre 2020.

Le rapporteur, Le président,

A. Bedelet C. Sogno

Le greffier,

P. Muller

La République mande et ordonne au préfet de la Savoie en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF**
**DE GRENOBLE**

**N°**1704902 - 1704962

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE L' ALBARON et autres

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Benoît Chevaldonnet
Juge des référés

Le juge des référés

Ordonnance du 8 septembre 2017

03-06-02-02
54-035-02
C

Vu la procédure suivante :

**I**. Par une requête n° 1704902 et des mémoires enregistrés le 28 août 2017 et les 5 et 6 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », représentés par leur syndic Degouey et cie, le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », représenté par son syndic la société CIS Immobilier et M. Philippe Beylier, représentés par la SELARL Camille Miallot Avocat, demandent au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté du 17 août 2017 par lequel le préfet de la Savoie a autorisé le défrichement de 3209 mètres carrés de la parcelle AH 19 située sur le territoire de la commune de Val d'Isère au lieu-dit La Balme ;

2°) de mettre à la charge de l'État la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- la condition d'urgence est remplie dés lors que les travaux de défrichement sont susceptibles d'être exécutés par la commune de Val d'Isère dés l'expiration du délai de 15 jours prévus par les dispositions de l'article L. 341-4 du code forestier courant en l'espèce à compter du 24 août 2017 et ce dans de brefs délais et que les conséquences de ces travaux seraient irréversibles, les arbres à abattre étant par ailleurs vieux de 200 ans ;
- il existe un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée du 17 août 2017 dés lors que :
  - elle a été signée par une autorité incompétente,

- elle a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière en l'absence de recueil préalable de l'avis de l'Office national des forêts tel que prévu par l'article R. 214-30 du code forestier ;
- elle a été édictée en méconnaissance des dispositions de l'article R. 341-1 du code forestier, la demande de défrichement n'ayant pas été présentée par le propriétaire des terrains, soit la copropriété des Carats et alors que celle-ci n'a pas autorisé la commune à le faire et que les travaux envisagés nécessitent l'autorisation des copropriétaires en application des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété ;
- elle méconnaît les dispositions du 9° de l'article L. 341-5 du code forestier, les arbres présents sur la parcelle contribuant à la protection des biens et personnes en limitant les effets des chutes de blocs de pierre parvenant de l'amont ;
- elle méconnaît les dispositions du 8° de l'article L. 341-5 du code forestier, la parcelle AH19, qui est incluse dans le périmètre du parc national de la Vanoise, contribuant à l'équilibre biologique du territoire et constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire ;

- la requête est recevable dés lors que dans le cadre d'une procédure de référé suspension, le syndic d'une copropriété n'a pas à justifier de son habilitation pour introduire une telle action ;
- M. Beylier a intérêt à agir en sa qualité de riverain de la parcelle faisant l'objet d'une autorisation de défrichement ;

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 septembre 2017, le préfet de la Savoie conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que :
- la requête n'est pas recevable dés lors que les syndicats de copropriétaire n'ont pas été habilités pour l'introduire, que le syndic n'a pas été autorisé à représenter les syndicats et que M. Beylier ne démontre pas son intérêt à agir ;
- les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistrée le 6 septembre 2017, la commune de Val d'Isère, représentée par la SELAS Adamas Affaires Publiques, conclut au rejet de la requête, en outre, à ce que les requérants lui versent une somme de 2500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir :
- à titre principal que la requête en annulation de l'arrêté contesté n'étant pas recevable en l'absence d'habilitation des syndicats de copropriétaire à agir, la requête en suspension n'est elle-même pas recevable et alors que les requérants n'ont pas d'intérêt à agir contre la décision contestée ;
- à titre subsidiaire que les moyens soulevés par les requérants ne sont pas fondés.

**II**. Par une requête et des mémoires, enregistrés le 30 août 2017 et les 5 et 6 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats », représenté par son syndic Degouey et cie, représenté par la SELARL Camille Miallot Avocat, demande au juge des référés :

1°) d'ordonner, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la suspension de l'arrêté du 17 août 2017 par lequel le préfet de la Savoie

a autorisé le défrichement de 3209 mètres carrés de la parcelle AH 19 située sur le territoire de la commune de Val d'Isère au lieu-dit La Balme ;

2°) de mettre à la charge de l'État la somme de 3 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la condition d'urgence est remplie dés lors que les travaux de défrichement sont susceptibles d'être exécutés par la commune de Val d'Isère dés l'expiration du délai de 15 jours prévus par les dispositions de l'article L. 341-4 du code forestier courant en l'espèce à compter du 24 août 2017 et ce dans de brefs délais et que les conséquences de ces travaux seraient irréversibles, les arbres à abattre étant par ailleurs vieux de 200 ans ;
- il existe un doute sérieux sur la légalité de la décision attaquée du 17 août 2017 dés lors que :
  - elle a été signée par une autorité incompétente,
  - elle a été prise à l'issue d'une procédure irrégulière en l'absence de recueil préalable de l'avis de l'Office national des forêts tel que prévu par l'article R. 214-30 du code forestier ;
  - elle a été édictée en méconnaissance des dispositions de l'article R. 341-1 du code forestier, la demande de défrichement n'ayant pas été présentée par le propriétaire des terrains, soit la copropriété des Carats et alors que celle-ci n'a pas autorisé la commune à le faire et que les travaux envisagés nécessitent l'autorisation des copropriétaires en application des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété ;
  - elle méconnaît les dispositions du 9° de l'article L. 341-5 du code forestier, les arbres présents sur la parcelle contribuant à la protection des biens et personnes en limitant les effets des chutes de blocs de pierre parvenant de l'amont ;
  - elle méconnaît les dispositions du 8° de l'article L. 341-5 du code forestier, la parcelle AH19, qui est incluse dans le périmètre du parc national de la Vanoise, contribue à l'équilibre biologique du territoire et constitue un habitat naturel d'intérêt communautaire ;
  - elle a été édictée en méconnaissance des dispositions de l'article R. 341-1 du code forestier, la demande de défrichement n'ayant pas été présentée par le propriétaire des terrains, soit la copropriété des Carats et alors que celle-ci n'a pas autorisé la commune à le faire ;
- la requête est recevable dés lors que dans le cadre d'une procédure de référé suspension, le syndic d'une copropriété n'a pas à justifier de son habilitation une telle action.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 septembre 2017, le préfet de la Savoie conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que :

- la requête n'est pas recevable dés lors que le syndicat de copropriétaire n'a pas été habilité pour l'introduire et que le syndic n'a pas été autorisé à le représenter ;
- les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense enregistré le 6 septembre 2017, la commune de Val d'Isère, représentée par la SELAS Adamas Affaires Publiques, conclut au rejet de la requête, en outre, à ce que le requérant lui verse une somme de 2500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir :

- à titre principal que la requête en annulation de l'arrêté contesté n'étant pas recevable en l'absence d'habilitation du syndicat de copropriétaire à agir, la requête en suspension n'est elle-même pas recevable et alors que le requérant n'a pas d'intérêt à agir contre la décision contestée ;
- à titre subsidiaire que les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Vu :

- les autres pièces des dossiers ;
- la requête enregistrée le 28 août 2017 sous le numéro 1704901 par laquelle le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes » et M. Philippe Beylier demandent l'annulation de l'arrêté du 17 août 2017 du préfet de la Savoie ;
- la requête enregistrée le 30 août 2017 sous le numéro 1704963 par laquelle le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les Carats demande l'annulation de l'arrêté du 17 août 2017 du préfet de la Savoie.

Vu :

- le code forestier ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné M. Chevaldonnet pour statuer sur les demandes de référé.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Après avoir au cours de l'audience publique du 6 septembre 2017 à 14h00, tenue en présence de Mme Jasserand, greffière :

- présenté son rapport ;
- entendu :
  - les observations de Me Ehrenfeld représentant le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et M. Philippe Beylier ;
  - les observations de Mme Thivel représentant le préfet de la Savoie ;
  - les observations de Me Corbalan représentant la commune de Val d'Isère ;
- prononcé la clôture de l'instruction avec un effet différé au vendredi 8 septembre 2017 à 10h30 et invité les parties à faire application des dispositions de l'article R. 522-8 du code de justice administrative en cas de productions complémentaires.

Des pièces ont été produites dans le cadre des deux instances par le préfet de la Savoie le 7 septembre 2017 qui ont été enregistrées et communiquées.

Un mémoire, présenté dans le cadre des deux instances par la commune de Val d'Isère le 7 septembre 2017 et par lequel la commune conclut aux mêmes fins que son précédent mémoire par les mêmes moyens, a été enregistré et communiqué.

Une note en délibéré présentée dans le cadre des deux instances pour le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et M. Beylier a été enregistrée le 8 septembre 2017 à 10h34.

Une note en délibéré présentée dans le cadre des deux instances pour la commune de Val d'Isère a été enregistrée le 8 septembre 2017 à 12h02 (requête n° 1704902) et 12h04 (requête n° 1704962).

1. Considérant que les requêtes du syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », du syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et de M. Philippe Beylier sont dirigées contre la même décision et ont fait l'objet d'une instruction commune ; qu'il y a lieu de les joindre pour statuer par une seule ordonnance ;

2. Considérant que par les requêtes susvisées, les requérants demandent au juge des référés d'ordonner la suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 août 2017 par lequel le préfet de la Savoie a autorisé le défrichement de 3209 mètres carrés de la parcelle AH 19 située sur le territoire de la commune de Val d'Isère au lieu-dit La Balme ;

**Sur la recevabilité :**

3. Considérant que le défaut d'habilitation à agir par leurs assemblées générales respectives des différents syndicats de copropriétaires requérants ainsi que celui des syndics les représentant ne sont pas, en raison de la nature même de l'action en référé, qui ne peut être intentée qu'en cas d'urgence et ne permet de prendre que des mesures présentant un caractère provisoire, de nature à rendre leurs requêtes irrecevables ; que la circonstance que dans le cadre des requêtes en annulation ces mêmes habilitations n'ont pas été produites est sans incidence sur la recevabilité des présentes requêtes en suspension et alors que de telles absences sont susceptibles de faire l'objet d'une mesure de régularisation ;

4. Considérant que les résidences « L'Albaron », « La Balme », « Les Mélèzes » et l'ensemble immobilier « les Carats » sont à proximité immédiate de la parcelle faisant l'objet de l'autorisation de défrichement litigieuse ; que M. Beylier est un des copropriétaires de la résidence de « l'Abaron » et à ce titre est riverain de la parcelle AH19 ; que dans ces circonstances, les différents requérants ont intérêt pour agir en justice aux fins de suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 août 2017 ;

**Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :**

5. Considérant qu'aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative **:** **«** *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. (…)* » ; qu'aux termes de l'article R. 522-1 du même code : « *La requête*

*visant au prononcé de mesures d'urgence doit contenir l'exposé au moins sommaire des faits et moyens et justifier de l'urgence de l'affaire. (…)* » ;

6. Considérant que ces dispositions subordonnent la possibilité pour le juge des référés de suspendre l'exécution d'une décision administrative à deux conditions distinctes et cumulatives, relatives l'une, à l'existence d'une situation d'urgence, et l'autre, à la présentation de moyens propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de cette décision ;

En ce qui concerne la condition d'urgence :

7. Considérant que l'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre ; qu'il appartient au juge des référés, saisi d'une demande tendant à la suspension d'une telle décision, d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si ses effets sur la situation de ce dernier ou, le cas échéant, des personnes concernées, sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue ; que l'urgence, en outre, doit être évaluée de manière objective et globale, en fonction de l'ensemble des circonstances de l'affaire, y compris la préservation des intérêts publics attachés à la mesure litigieuse ;

8. Considérant que pour établir que la condition d'urgence est en l'espèce remplie, les requérants font valoir qu'en cas d'exécution des travaux de défrichement autorisés, la destruction de la flore ainsi engendrée serait irréversible, qu'il peut être procédé à l'exécution de l'autorisation préfectorale litigieuse en quelques jours, à tout le moins à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'affichage de cette autorisation, conformément à l'article L. 341-4 du code forestier et que cette autorisation n'a que pour objet de permettre la vente d'une parcelle en vue de la construction de chalets hôteliers et d'habitation privés ; qu'il résulte de l'instruction que l'affichage précité a été effectué le 24 août 2017 ; que, par ailleurs, tant le préfet de la Savoie que la commune de Val d'Isère ne se prévalent d'aucun intérêt public qui s'attacherait à l'exécution de cet arrêté ; que, dans ces conditions, au vu des pièces du dossier, en particulier des plans et photographies qui y sont joints et eu égard au caractère difficilement réversible d'un défrichement qui a pour effet de détruire l'état boisé de la parcelle, la condition d'urgence prescrite par les dispositions précitées du code de justice administrative doit être regardée comme remplie quand bien même les arbres présents ne présenteraient pas un caractère remarquable ;

En ce qui concerne l'existence d'un moyen propre à créer un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté préfectoral litigieux :

9. Considérant qu'aux termes de l'article L. 341-5 du code forestier : « *L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes: (…) / 9o A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches*. » ;

10. Considérant qu'en l'état de l'instruction, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions précitées du 9° de l'article L. 341-5 du code forestier et de l'erreur d'appréciation commise sur ce point par le préfet en délivrant l'autorisation litigieuse portant sur l'intégralité de

la parcelle AH19 est de nature à faire naitre un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté du 17 août 2017 ;

11. Considérant qu'il résulte de ce qui précède et sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres moyens des requêtes que les requérants sont fondés à demander la suspension de l'exécution de l'arrêté du 17 août 2017, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur leurs recours en annulation ;

**Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :**

12. Considérant qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme que le syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », le syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et M. Beylier demandent au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que les dispositions du même article font par ailleurs obstacle à ce que les sommes demandées à ce titre par la commune de Val d'Isère soient mises à la charge du syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », du syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », du syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats » et de M. Beylier, qui ne sont pas les parties perdantes ;

O R D O N N E :

Article 1er : L'exécution de l'arrêté du 17 août 2017 du préfet de la Savoie est suspendue.

Article 2 : Le surplus des conclusions des parties est rejeté.

Article 3 : La présente ordonnance sera notifiée au syndicat des copropriétaires de la résidence « L'Albaron », au syndicat des copropriétaires de la résidence « La Balme », au syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Mélèzes », au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « les Carats », à M. Philippe Beylier, au ministre de l'agriculture et de l'alimentation et à la commune de Val d'Isère. Copie en sera adressée au préfet de la Savoie.

Fait à Grenoble, le 8 septembre 2017.

Le juge des référés,

B. Chevaldonnet

La République mande et ordonne au ministre de l'agriculture et de l'alimentation en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA SAVOIE

(1)

**Direction Départementale des Territoires**
**SEEF**

**Arrêté préfectoral n°2017-1304**
**portant retrait**
**de l'arrêté préfectoral n°2017-1114 du 17 août 2017 autorisant le défrichement de 3 209m² de bois sur la commune de Val d'Isère**

LE PREFET DE LA SAVOIE
Chevalier de l'Ordre National de la Légion d'honneur

Vu le code forestier et notamment ses articles L341-1 à L342-1 ;

Vu la demande d'autorisation de défrichement déposée le 17 août 2017, par la commune de Val d'Isère, concernant la parcelle n°19, section AH ;

Vu la délibération du 31 juillet 2017, du conseil municipal de Val d'Isère, concernant la demande de défrichement de la parcelle n°19 AH, propriété de la commune de Val d'Isère ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-1114 du 17 août 2017 autorisant le défrichement de 3 209 m² de bois sur la parcelle n°19 AH appartenant au domaine privé de la commune de Val d'Isère

Vu les requêtes en référé-suspension exercées par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier les Carats, les syndicats des copropriétaires des résidences l'Albaron, la Balme, les Mélèzes et M. Beylier ;

Vu l'ordonnance du 8 septembre 2017 rendue par le juge des référés du tribunal administratif de Grenoble, suspendant l'arrêté préfectoral n°2017-1114 en raison de risques naturels liés au défrichement de l'intégralité de la parcelle n°19 AH ;

Vu les articles L 121-1 et L122-1 du code des relations entre le public et l'administration, qui disposent notamment que les décisions qui retirent une décision créatrice de droits ne peuvent intervenir *qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter des observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales. Cette personne peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix* ;

Vu le courrier en date du 22 septembre 2017, accompagné du projet du présent arrêté, adressé à la commune de Val d'Isère dans le cadre de la procédure contradictoire précitée ;

Vu la réponse formulée le 27 septembre 2017 par la commune de Val d'Isère ;

Considérant que le défrichement de la totalité de la parcelle est susceptible de générer ou de favoriser un risque de chutes de blocs pouvant atteindre les bâtiments d'habitation situés au pied de la parcelle n°19 AH alors que le dossier présenté ne comporte aucun élément de prise en compte de ce risque, contrairement aux dispositions de l'article L341-5-9° du code forestier,

TA Grenoble 1704963 - reçu le 09 janvier 2018 à 11:15 (date et heure de métropole)

Considérant les éléments de réponse apportés par la commune de Val d'Isère dans le cadre la procédure contradictoire,

Considérant que le délai de retrait de l'arrêté du 17 août 2017 n'est pas expiré,

Sur proposition de M. le Directeur départemental des territoires,

ARRETE

**Article 1er** : L'arrêté préfectoral n°2017-1114 du 17 août 2017 autorisant le défrichement de 3 209 m² de bois sur la parcelle n°19 AH est retiré.

**Article 2** : Le présent arrêté sera notifié à la commune de Val d'Isère.

**Article 3 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, et en mairie de Val d'Isère.

**Article 4** : Le présent arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa notification ou son affichage :

- par un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou hiérarchique auprès du ministre de l'agriculture. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut être elle-même déférée au tribunal administratif de Grenoble dans les deux mois suivants.

- par un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun-BP1135-38022 Grenoble Cedex.

**Article 5** : M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Savoie et M. le Directeur départemental des territoires de la Savoie, le colonel commandant la brigade de gendarmerie de Val d'Isère sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Chambéry, le 13 OCT. 2017

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
Le secrétaire général

Pierre MOLAGER

TA Grenoble 1704963 - reçu le 09 janvier 2018 à 11:15 (date et heure de métropole)

TA Grenoble 1704963 - reçu le 09 janvier 2018 à 11:15 (date et heure de métropole)

Destinataire

[redacted]

73150 VAL D'ISERE

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
- *modes d'accès direct à l'information de distribution :*
- **Par SMS** : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
- **Sur Internet** : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
- **Par téléphone** :
- Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 19 h et le samedi de 8h30 à 13h.
- Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) : du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

Date : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 458 € ☐

LA POSTE

Numéro de l'envoi : 2C 116767 5156 1

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Expéditeur

DDT 73
SCIN
1 rue de la Cerisaie
73000 CHAMBERY

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

PREUVE DE DÉPÔT

En provenance de :

[redacted]

73150 VAL D'ISERE

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : 16 / 10 / 17

Je soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire
☐ CNI/Permis de conduire
☐ Autre : . . . . . .

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.
LA POSTE AGRÉMENT N° C807

LA POSTE

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : 2C 116 767 5156 1

Renvoyer à FRAB

DDT 73
SCIN
1 rue de la Cerisaie
73000 CHAMBERY

LA POSTE 272634 2017 16-10 FRANCE

MIALOT-AVOCATS

Entreprise B Certifiée
Cette entreprise respecte des normes sociales et environnementales élevées.

**A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur Gérard HOVELAQUE**
**Mairie de Val d'Isère**
**Place du Thovex**
**BP 295**
**73155 Val d'Isère Cedex**

PARIS, le 30 juillet 2025

**N/ref : 1868 - RESIDENCES L'ALBARON**

**Objet :** Observations dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de Val d'Isère concernant la parcelle AH n°19

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous intervenons pour le compte de notre client, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron, sises lieu-dit La Balme à Val d'Isère.

Il apparaît que la commune de Val d'Isère, dans le cadre de la révision de son PLU, envisagerait de classer la parcelle AH n°19 située sur le territoire communal en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) avec notamment pour objectif de créer du logement en résidence principale.

Or, ce projet ne pourra avoir lieu.

**D'une part**, il convient de rappeler que la parcelle AH n°19 forme le soubassement d'une barre rocheuse axée Nord/Sud. Cette barre rocheuse génère un risque de chute de blocs de pierre particulièrement important pour les terrains situés en contrebas.

En effet, par un jugement du 22 décembre 2020 (n° 1806977), le Tribunal administratif de Grenoble (Pièce jointe n°1 - jugement du 22 décembre 2020) a jugé que cet escarpement rocheux connaît un « *important niveau de fracturation de la falaise avec de nombreuses instabilités de 1 à 5 m³ et de très nombreux blocs plus ou moins anciens recensés sur une partie de la parcelle en cause* » et, s'agissant

de la situation de la parcelle AH19, que « *le risque de chutes de blocs apparaît élevé voire très élevé de la limite séparative nord de la parcelle jusqu'à la limite sud* ».

Suite à cet arrêt, le préfet a inclus dans le cadre de la révision en cours du PPRN le reclassement de la parcelle AH n°19 en zone d'aléa fort.

Par conséquent, la parcelle AH n°19 est inconstructible et l'on voit mal quels travaux pourraient venir remédier au risque élevé de chute de blocs. En tout état de cause, aucun travaux de ce genre n'est annoncé et ne pourra intervenir dans les 5 ans d'existence du PAPAG.

**D'autre part**, en plus d'être une parcelle qui sera classée en zone rouge inconstructible par le PPRN en cours de révision, la parcelle AH n°19 est une parcelle boisée située dans le prolongement du massif forestier des Mélèzes et de la Balme, dont la commune est propriétaire.

A ce titre, toute opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé de la parcelle AH n°19 et de mettre fin à sa destination forestière est constitutive en principe d'un défrichement au sens de l'article L. 341-1 al. 1 du Code forestier[1], soumis par conséquent à autorisation préalable du préfet de département[2].

La Commune avait, à ce titre, sollicité une autorisation de défrichement, accordée par arrêté du préfet de la Savoie le 17 août 2017. Cet arrêté avait été suspendu par le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble par ordonnance du 8 septembre 2017 (Pièce jointe n°2 – ordonnance du Juge des référés) et finalement retiré par le préfet le 13 octobre 2017 (Pièce jointe n°3 – Arrêté du 13 octobre 2017 retirant l'autorisation de défrichement).

La circonstance que le défrichement pourrait être envisagé par la Commune si des travaux de mise en sécurité de la parcelle AH n°19 sont réalisés ne change pas l'analyse.

En effet, il convient de rappeler que parcelle AH n°19 se situe dans le prolongement d'un vaste massif forestier de mélèzes dans le périmètre du Parc National Naturel de la Vanoise constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire (codifié 9420) dénommé « *Forêts alpines à Larix decidua et/ou Pinus cembra* ». La parcelle est d'ailleurs située en continuité d'un espace boisé classé dans l'actuel PLU. Les mélèzes ont plus de 200 ans et mesurent en moyenne entre 25 et 30 mètres.

---

[1] « *Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière* ».

[2] Art. L. 214-13 du Code forestier : « *Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement dans leurs bois et forêts, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.*
*Les articles L. 341-1 et L. 341-2 leur sont applicables* ».

Par conséquent, et en toute hypothèse, l'autorisation défrichement ne pourra être accordée au regard l'article L.341-5, 8° du Code forestier[3].

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron s'oppose à l'instauration dans le PLU en cours de révision d'une servitude dite PAPAG situé sur la parcelle AH 19 qui aurait pour effet *in fine* de détruire un bois qui contribue de manière indéniable à l'équilibre biologique du secteur et encore plus au bien-être de la population.

**Au vu de ces éléments, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron demande au commissaire enquêteur d'émettre les réserves suivantes :**

- **Retirer la servitude dite PAPAG situé sur la parcelle AH n°19 ;**
- **Classer en EBC la parcelle AH n° 19**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

**Fanny EHRENFELD**
**Avocat au barreau de PARIS**
Spécialiste en droit public
fanny.ehrenfeld@mialot-avocats.fr

**Camille MIALOT**
**Avocat au barreau de PARIS**
Spécialiste en droit public
camille.mialot@mialot-avocats.fr

[3] Article L.341-5, 8° « *l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :*
*(…)*
*8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population (…)* »

Mouton à Bascule
4 bis chemin de la fonderie
26200 MONTÉLIMAR

Fait à Montélimar le 1 er août 2025

Objet : Demande de prise en compte d'une extension de garage existant en zone bleue et proposition d'évolution du PLU- parcelle C 129

Nous souhaitons réaliser une extension du garage existant, en utilisant le même accès d'entrée et de sortie, actuellement situé en zone bleue du PPRN 2018. (Voir plan).
Cette extension permettrait la création de huit places de stationnement supplémentaires, sans impact sur le paysage ni sur la sécurité, et s'inscrit dans la stricte continuité du parking souterrain déjà en place.
Cette extension a été acceptée par la copropriété avec la création d'un lot transitoire en attendant sa constructibilité.

Le projet n'engendre aucun nouvel accès, aucune surélévation, et resterait totalement enterré dans la pente naturelle du terrain. Il contribue, de surcroît, à réduire la pression sur le stationnement de surface, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'intégration paysagère.

Nous constatons que des projets similaires ont été autorisés sur d'autres parcelles, notamment C 372 et C 236 au Fornet , dans des contextes présentant des risques supérieurs, et situés en zone rouge du PPRN 2018. Ces précédents montrent que l'appréciation des projets a su tenir compte de leur insertion dans le site et de leur compatibilité avec les enjeux de sécurité et d'urbanisme.

Dans ce contexte, nous ne comprenons pas pourquoi une extension limitée et enterrée d'un garage existant ne pourrait pas être envisagée favorablement, dès lors qu'elle ne crée aucun impact supplémentaire, ni en termes de danger, ni en termes d'artificialisation ou de modification du terrain.

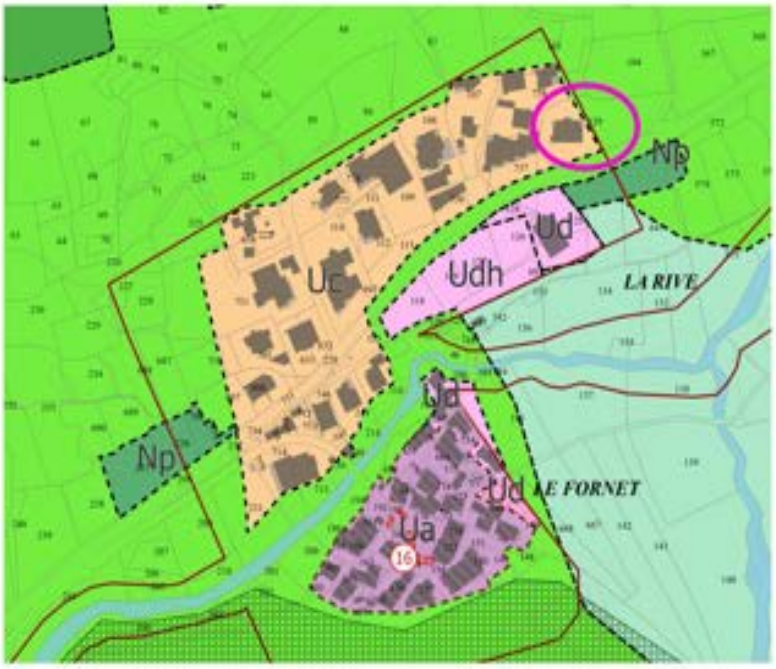
Aussi, nous souhaitons que cette situation puisse être prise en compte à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre ce type d'aménagement dès lors qu'il respecte les conditions suivantes :

- Utilisation exclusive d'un accès existant ;
- Construction en souterrain ;
- Absence d'impact paysager et absence de modification de la topographie ;
- Réduction de la pression sur le stationnement de surface.

Il nous semble que cette demande est fondée, mesurée et cohérente, et qu'elle s'inscrit dans une logique d'harmonisation avec les autorisations déjà accordées sur des terrains similaires.

Nous restons bien entendu à disposition pour tout échange complémentaire ou pour produire les pièces utiles à l'examen de cette proposition.

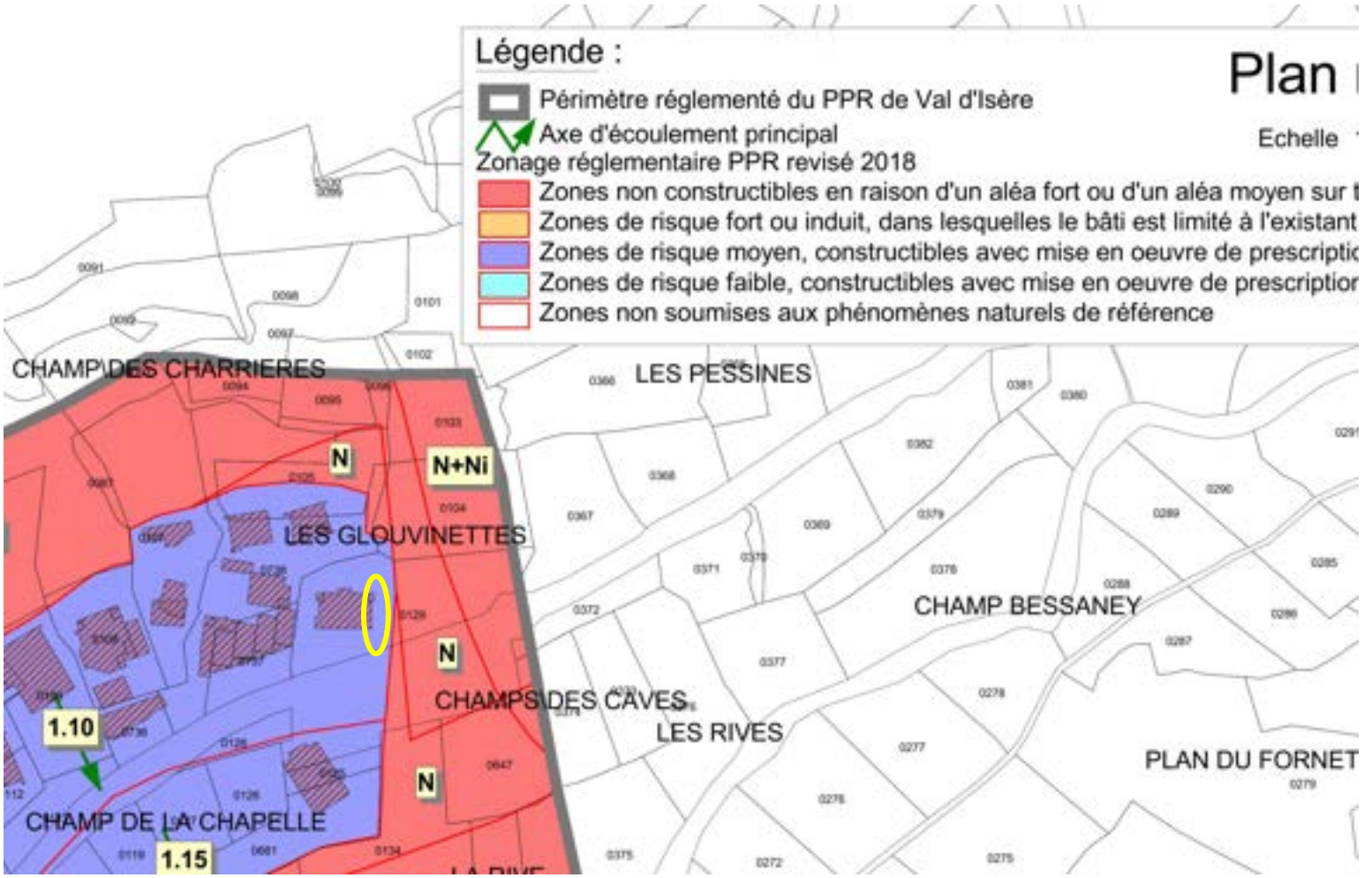
Johann Wurtz
Le gérant
Mail : jw@moutonabascule.com




PLU Actuel

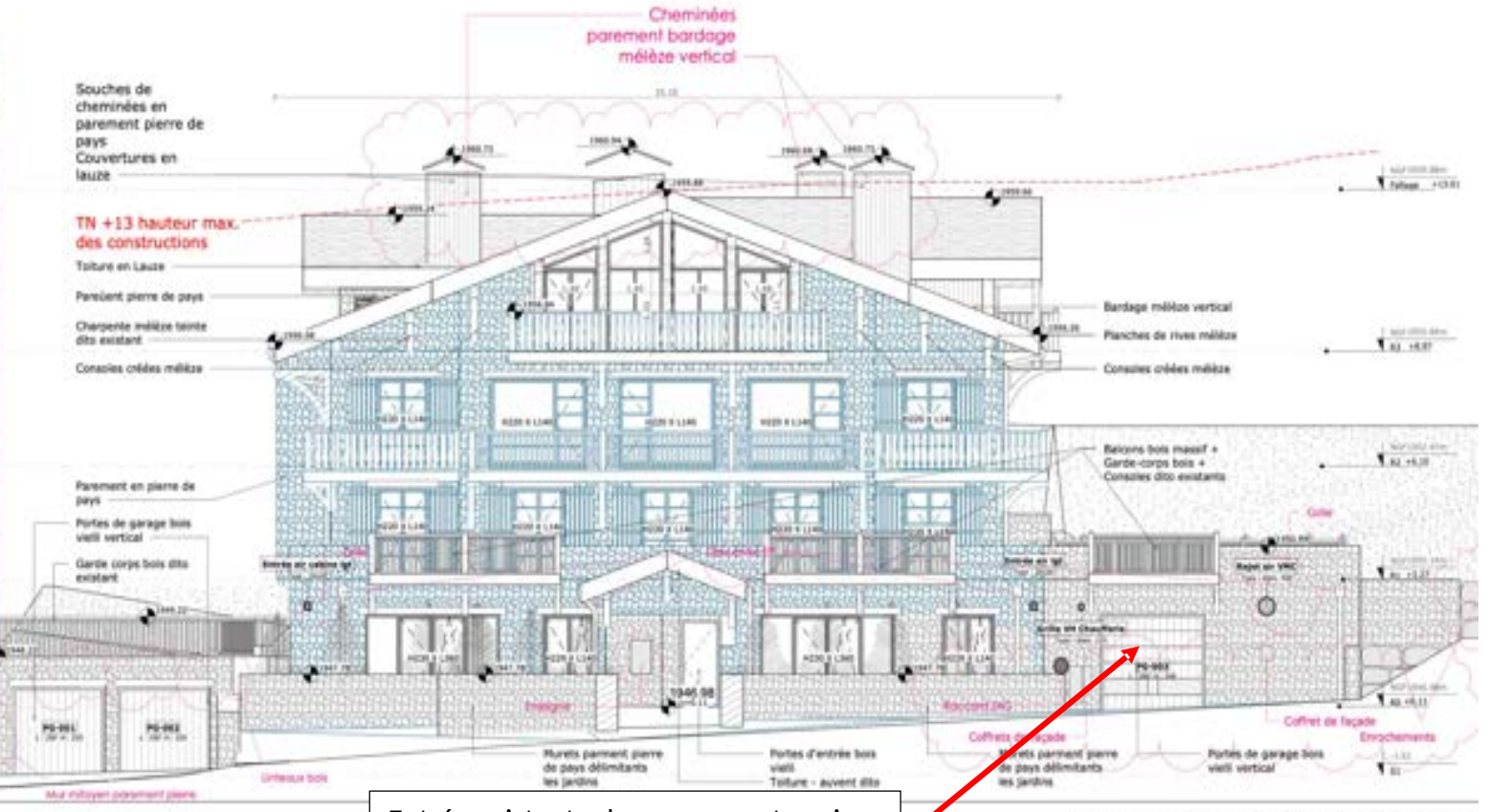
MODIF

Parcelle C 129 : zone agricole non constructible sur une partie de la parcelle

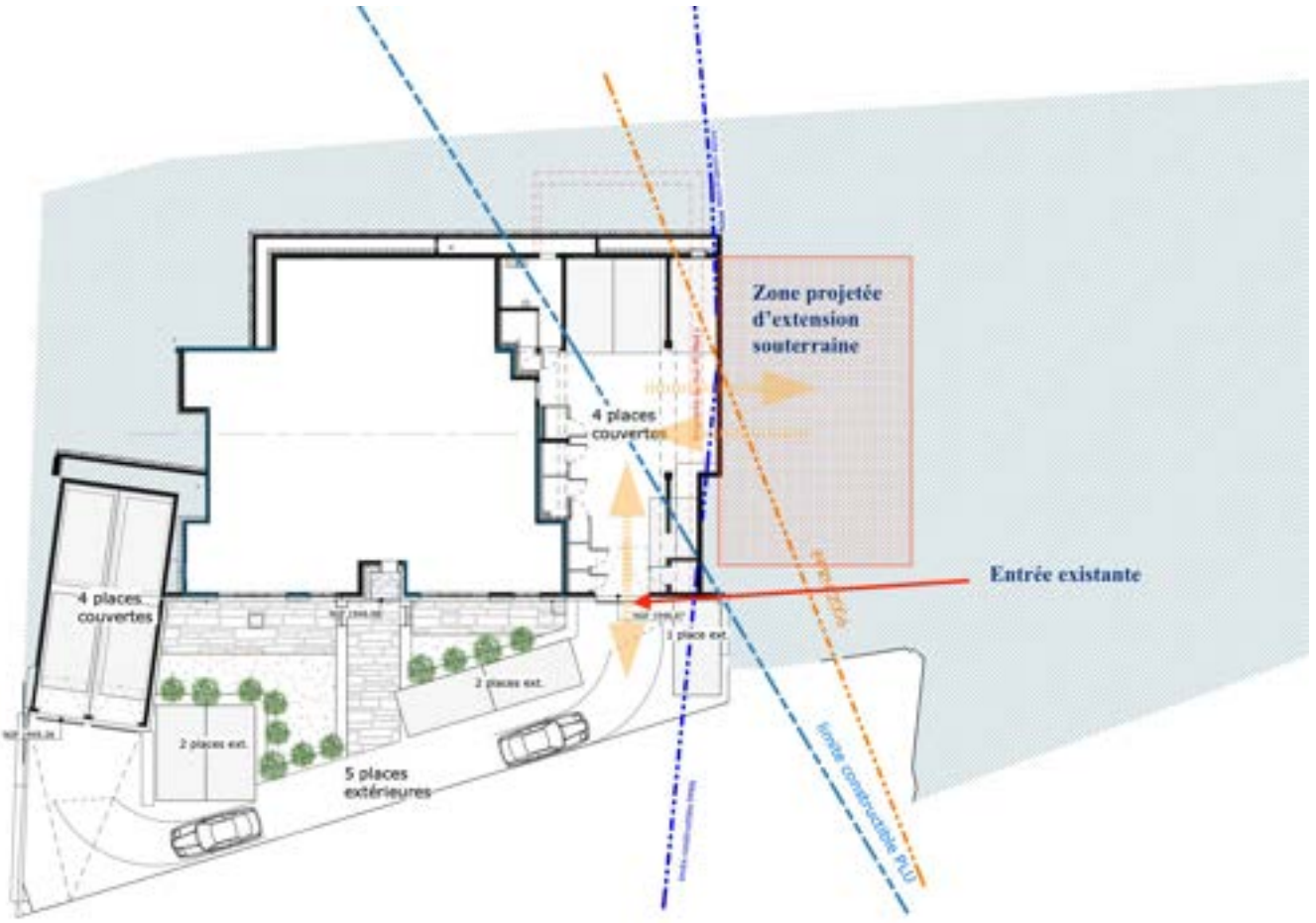



Zone d'extension souterraine

Entrée
existante




Entrée existante du garage souterrain y compris extension souterraine




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SG ARCHITECTE | Les présents plans sont exclusivement destinés à la phase PCM. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction. | MAITRE D'OUVRAGE<br>LAST IN THE VALLEY<br>SG Architecte | LAST IN THE VALLEY<br>PC C 03 \| Plan des stationnements | Inchangé<br>PCM | SGA 1818<br>1 : 200<br>22/06/2022 |

PC C 03

N/Réf. : 2020104RA_210406

# ERIMSAS

# EXPERTISE POUR CARACTERISATION DE ZONE HUMIDE

## *COMMUNE DE VAL D'ISERE (73) – LE LAISINANT*

## RAPPORT DE SYNTHESE

**6 avril 2021**

410 ROUTE DE THONES – 74210 FAVERGES-SEYTHENEX - +33 (0)4 50 05 10 31 - 2 +33 (0)4 50 05 43 68 - agrestis@agrestis.fr - www.agrestis.fr
MEMBRE DE LA CHAMBRE DE L'INGENIERIE ET DU CONSEIL DE FRANCE - TERRITOIRES ET ENVIRONNEMENT

Sarl au capital de 10 000 € - SIRET 523 612 422 - 00015– RCS Annecy – APE 7112 B

# SOMMAIRE

1 - CADRE DU PROJET ET DE L'EXPERTISE ..... 3

2 - PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE ..... 5

3 - CADRE REGLEMENTAIRE ..... 7

4 - EXPERTISE DE ZONE HUMIDE ..... 9

4.1 - DIAGNOSTIC VEGETATION ..... 9

4.2 - DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE ..... 14

5 - CONCLUSION ..... 23

BIBLIOGRAPHIE ..... 24

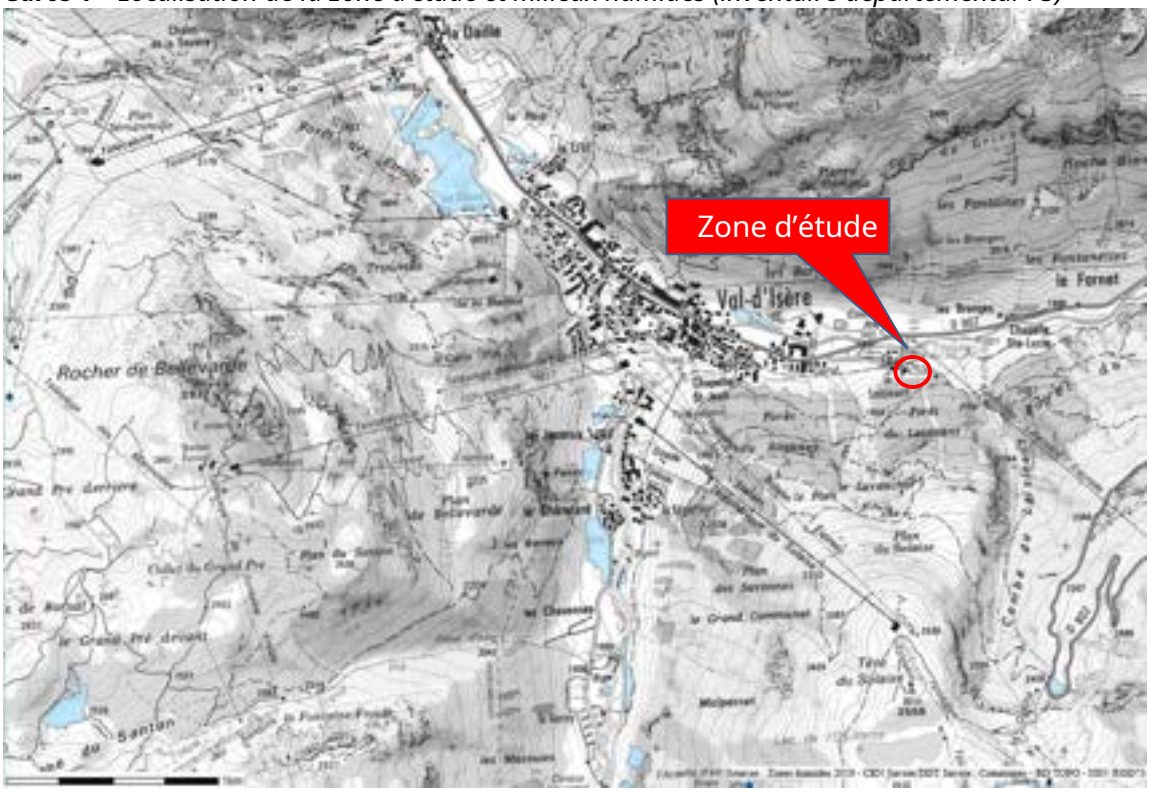
ANNEXES ..... 25

# 1 - CADRE DU PROJET ET DE L'EXPERTISE

La SAS ERIM porte un projet de construction sur la commune de Val d'Isère au niveau du lieudit du Laisinant.

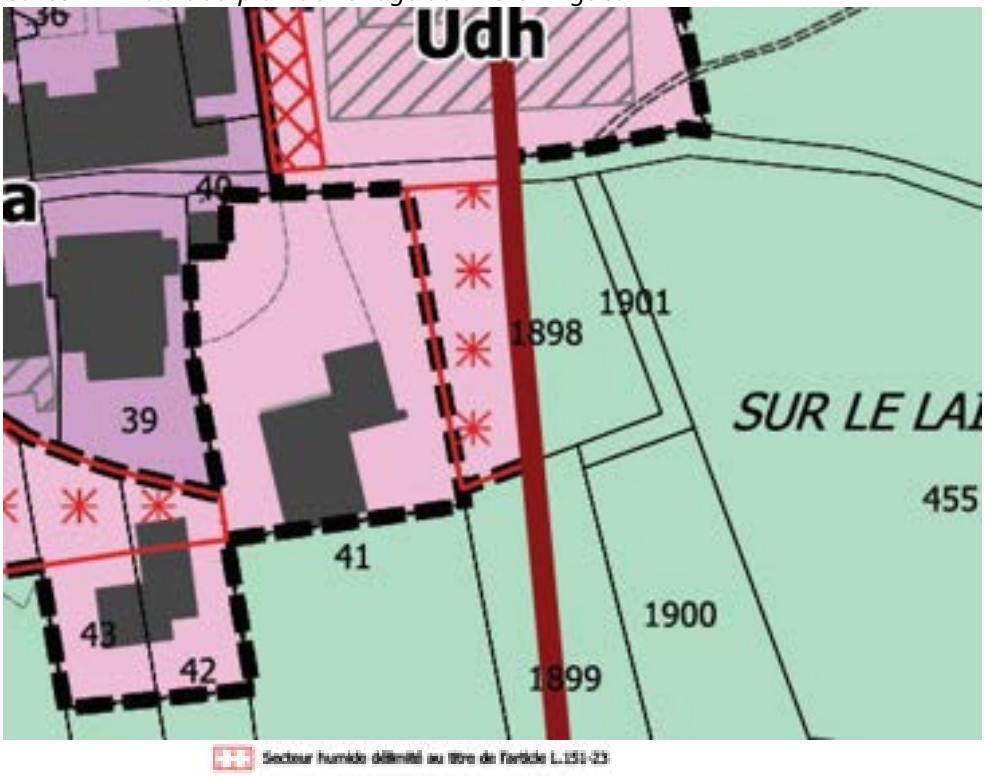
Elle souhaite caractériser la présence d'une zone humide sur la propriété concernée, parcelles 1898 et 1901 d'une emprise globale d'environ 1 000 m².

***Carte 1*** *Localisation de la zone d'étude et milieux humides (inventaire départemental 73)*




Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site à l'inventaire départemental des zones humides réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels de Savoie. Pour autant, dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune, un milieu humide a été recensé sur le secteur et matérialisé sur le plan de zonage comme le montre l'extrait ci-dessous :

***Carte 2*** *Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*




Par soucis de bonne prise en compte des enjeux environnementaux, le Maître d'ouvrage souhaite procéder dans le cadre de ses études de projet à une vérification de la présence de zone humide sur ce secteur et le cas échéant à sa délimitation et caractérisation selon les critères règlementaires en vigueur.

La présente expertise a donc été initiée en vue de :

> **Diagnostiquer la végétation et les sols sur les milieux potentiellement humides de la zone d'étude.**

> **Qualifier le(s) milieu(x) humide(s)** en présence le cas échéant et les caractériser.

# 2 - PRESENTATION DE LA ZONE D'ÉTUDE

La zone à expertiser est localisée au niveau du hameau du Laisinant, en rive gauche de l'Isère. Elle est délimitée sur la cartographie ci-dessous par le polygone à contour rouge (et fond blanc).

***Carte 3*** *Présentation du secteur à prospecter*

**La zone d'étude à prospecter (végétation et sol) représente une emprise globale d'environ 1 000 m².**

## QUELQUES VUES DE LA ZONE D'ETUDE

***Photo 1****vue de la zone d'étude depuis l'aval*

***Photo 2****vue de la zone d'étude depuis l'amont*

# 3 - CADRE REGLEMENTAIRE

Les Travaux et Activités (IOTA) pouvant avoir un impact sur les zones humides, sont soumis aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement (CE) et doivent pouvoir clairement identifier si leur projet est situé en zone humide, que ce soit au titre de la nomenclature « Eau et milieux aquatiques » (articles L.214.1 et R.214-1 du CE) ou bien au titre de la nomenclature « ICPE » (articles L.214.7 du CE) qui doit également intégrer les objectifs de la législation sur l'eau.

La **nomenclature « Eau et milieux aquatiques »** concerne directement les zones humides avec la **rubrique 3.3.1.0 : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais**. Dans ce cadre, les régimes administratifs sont ainsi définis :

> Autorisation : la zone asséchée ou mise en eau est ≥ 1 ha.

> Déclaration : la zone asséchée ou mise en eau est > 0,1 ha mais < 1 ha.

**Les critères techniques permettant de définir une zone humide** sont précisés par l'article R.211-108 du Code de l'Environnement :
*« I. - Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique.*
*En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. »*

En application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du CE, le cadre réglementaire comprend :

> L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009 qui explicite ces critères de définition et de délimitation.

> La circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010 qui précise les modalités de mise en œuvre de ces critères.

> La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité et de la chasse a modifié l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides comme suit : « *"1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire,* ***ou*** *dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année"* »

**Les 2 critères sont donc alternatifs** et ce conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 et la circulaire du 18 janvier 2010.

Par ailleurs, **ses critères ne sont pas applicables** aux milieux aquatiques que sont les cours d'eau, plans d'eau et canaux ainsi que pour certaines infrastructures créées en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales (fossés, bassins de lagunage ou de rétention d'eaux pluviales, …).

La **doctrine que nous appliquons** actuellement repose donc sur la démarche suivante :

1> Absence de végétation : le critère du sol suffit à caractériser une zone humide ;

2> Présence de végétation anthropisée (ie. cultivée) : le critère du sol suffit à caractériser une zone humide ;

3> Présence de végétation naturelle spontanée et peu modifiée par l'homme : les deux critères doivent être appréciés (sol hydromorphe **ou** présence de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année)

## METHODOLOGIE POUR LE CRITERE SOL

Dans le cas général, les sols conservent, sur le long terme, des signes caractéristiques des conditions de leur formation (géologie, climat, hydrologie, …).
Le décret précise que le critère applicable est celui de la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle.

L'arrêté précise qu'il faut prendre en compte les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux énumérés dans une liste de sols humides (annexe 1.1 de l'arrêté) histosols, réductisols et autres sols rédoxiques.
L'arrêté donne également une méthode déterminée pour identifier ces sols (annexe 1.2).

La vérification peut se faire soit par données et cartes pédologiques, soit par sondages du terrain.

Un sol peut être qualifié de zone humide **lorsque des traces d'hydromorphie marquées sont repérables à 50 cm, au plus, sous la surface du sol** ; l'examen de sondages pédologiques vise ainsi à vérifier la présence :

> d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;

> ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;

ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

> ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, **et** de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

***NB** : les **traits réductiques** observés sur le terrain correspondent toujours à des engorgements fonctionnels. Il n'en va pas de même des traits rédoxiques qui persistent même après la disparition des excès d'eau (après assainissement agricole, par exemple).*
***Horizons rédoxiques** : Les horizons rédoxiques se caractérisent par une distribution du fer (et donc une couleur) très hétérogène qui se manifeste par une juxtaposition de plages ou de traînées grises (ou simplement plus claires que le fond matriciel de l'horizon), appauvries en fer, **et** de taches, enrichies en fer, de couleur rouille (chroma > 5 et value > 6), voire vermillon dans le cas des salisols. Les traits d'oxydation, de déferrification, de réduction doivent couvrir plus de 5 % de la surface de l'horizon.*

Si l'une de ces caractéristiques est présente, le sol peut être considéré comme sol de zone humide.

**METHODOLOGIE POUR LE CRITERE VEGETATION**

L'expertise consiste en la réalisation de relevés phyto-sociologiques via la méthode Braun-Blanquet selon l'arrêté du 1er octobre 2009.
L'identification de la végétation se fait via les habitats naturels définis à partir de stations de référence ; trois cas de figure sont possibles :

> Cas d'un **habitat non humide** : des prospections pédologiques sont à réaliser.

> Cas d'un **habitat humide :** aucune investigation pédologique n'est à réaliser.

> Cas d'un **habitat « pro-parte »** :

- Si le pourcentage de recouvrement des espèces hygrophiles est supérieur ou égal à 50% alors l'habitat est qualifié d'humide et aucune prospection pédologique complémentaire n'est à réaliser.
- Si le pourcentage de recouvrement des espèces hygrophiles est inférieur à 50% alors l'habitat n'est pas considéré comme humide et une investigation pédologique est à faire.

**Dans le cas présent, au regard de la nature de l'emprise et de la végétation présente, la démarche requiert la double expertise (végétation et sol).**

# 4 - EXPERTISE DE ZONE HUMIDE

## 4.1 - DIAGNOSTIC VEGETATION

### 4.1.1 - Méthodologie pour l'expertise

Les milieux ont été prospectés sur une journée, le **25 Août 2020**.
La stratégie d'échantillonnage est basée sur des relevés phyto-sociologiques. Ces deniers sont placés sur les zones qui apportent le maximum d'informations sur la diversité de la flore et des habitats à l'échelle du site étudié.
Une recherche ciblée des espèces végétales remarquables et protégées a été effectuée. Après caractérisation phyto-sociologique, les relevés effectués ont été rattachés à un type d'habitat naturel selon la typologie Corine Biotope.

## 4.1.2 - Description des habitats naturels

*<u>Note préalabl</u>e : la description des habitats s'inspire largement de la typologie CORINE BIOTOPES définie comme standard européen de description hiérarchisée des milieux naturels (ENGREF, MNHN, 1997). La codification est présentée à titre indicatif sous la forme : « CB 61.11 » = typologie CORINE BIOTOPES N° 61.11.*

Les habitats sont décrits dans les paragraphes ci-après. La description est accompagnée de photographies et d'une carte de localisation des habitats selon la typologie Corine Biotope.
Les espèces déterminantes de l'habitat sont notées en gras et les espèces fréquemment rencontrées sont en caractère normaux.

### PATURAGE A LEONTODON HISPIDUS (CB : 36.52)

Cet ensemble est présent sur la plus grande partie de la zone d'étude. Le cortège floristique se compose en grande partie d'Agrostide capillaire (*Agrostis capillaris*) et d'achillée millefeuille (*Achillea millefolium*). Parmi ce tapis végétal apparaissent des individus de millepertuis maculé (***Hypericum maculatum subsp. maculatum***), de fléole rhétique (***Phleum rhaeticum***), de vérâtre blanc (***Veratrum album***) ainsi que des campanules rhomboidales (*Campanula rhomboidalis*) et trèfle brun (*Trifolium badium*).

***Photo 3****Pâturage à Leontodon hispidus*

### CLAIRIERE A EPILOBE ET DIGITALE X COMMUNAUTE ALPINE A RUMEX (-CB : 31.8711 X 37.88)

Situé dans la partie basse de la zone d'étude, cet habitat forme un cordon qui s'est développé sur un amoncellement de pierres en bordure de parcelle et sur un vestige de jardin potager en cours de colonisation. Les 2 types de végétation coexistent de façon équivalente.
On retrouve ainsi une forte proportiond'épilobe en épi (***Epilobium angustifolium***) accompagnée par du géranium des bois (*Geranium sylvaticum*), du galéopsis tetrahit (*Galeopsis tetrahit*) et de la berce commune (*Heracleum sphondilium*) qui permettent l'identification de la clairière à épilobe.
La communauté à rumex est quant à elle mise en évidence par la présence de rumex des Alpes (***Rumex alpinus***) et de l'ortie dioique (***Urtica dioica***).

***Photo 4****Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex*

### FOURRES ALPINS A AULNE VERT (CB 31.611)

Cet habitat, situé en bordure de la zone d'étude, est une haie composée d'aulnes verts.

### POTAGER (CB 87.1)

Un potager se trouve sur la partie Nord-Ouest du secteur d'étude et borde la clairière à épilobes.

***Photo 5****Forêts occidentales de Mélèzes, de Pins de montagne et d'Arolles*

## 4.1.3 - Flore inventoriée

Aucune espèce protégée n'a été observée lors de l'inventaire. La totalité des espèces inventoriées sont annexées au présent rapport (Annexe 1).

### 4.1.4 - Synthèse sur les habitats humides

L'habitat majoritaire est un pâturage à Leontodon hispidus qui représente 80 % de la surface totale et qui est situé dans le centre de la zone d'étude. Il est bordé dans la partie basse (au nord) par une clairière à épilobe associée à une communauté alpine à rumex qui représente environ 14 % de la surface étudiée.

En marge de ces habitats se trouvent une haie plantée (0.3 % de la surface totale) et un potager en partie abandonné (6 % de la surface totale) et dont l'accès est limité par la présence de ruchers.

***Tableau 1*** *Liste des habitats recensés*

| Code Corine | Intitulé | Habitat d'intérêt communautaire | Habitat de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 | Habitat de zone humide technique *(coefficient d'abondance/dominance)* |
|---|---|---|---|---|
| 36.52 | Paturage à Leontodon hispidus | | | |
| 31.8711 X 37.88 | Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex | | | |
| 31.611 | Fourré alpin à Aulne vert | | | |
| 87.1 | Potager | | | |

**H** : *Habitat de zone humide d'après l'arrêté du 24 juin 2008 modifié octobre 2009*
**p** : *Habitat pro-parte d'après l'arrêté du 24 juin 2008 modifié octobre 2009*
***p+*** *: habitat avec ≥50% espèces hygrophiles*
***p-*** *: habitat avec <50% espèces hygrophiles*

***Tableau 2*** *Synthèse surfacique par types d'habitats prospectés selon l'arrêté du 24 juin 2008*

| Type d'habitat | Surface |
|---|---|
| Non humide | 1 032 m² |
| Humide | 0 m² |
| **Total prospecté** | **1 032 m²** |

Cette analyse poussée vient contredire les premières analyses établies dans le cadre de la révision générale du PLU sur la base du critère végétation.
En effet, dans l'habitat Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex, une seule espèce recensée est considérée comme hygrophile au sens de la réglementation (l'Aconit vulgaire (*Aconitum napellus subsp. Vulgare*)), et ce à un pourcentage de recouvrement inférieur à 5% de la surface.
**Aucun habitat humide n'a été recensé sur le secteur d'étude**.

***Carte 4*** *Carte des habitats naturels*

# 4.2 - DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE

## 4.2.1 - Méthodologie pour la présente expertise

L'absence de données bibliographiques de référence (carte pédologique et assimilé) a nécessité la mise en œuvre d'une **investigation de terrain**, avec sondages pédologiques à la tarière à main (profondeur : 115 cm maxi, diamètre : 6 cm).

L'investigation de terrain a été réalisée sur une journée **le 15 septembre 2019** avec 5 stations d'observation pour caractérisation du type de sol en place et du niveau d'hydromorphie.

L'emplacement des stations repose sur un maillage de terrain permettant d'avoir prospecté l'ensemble du secteur.
Dans le cas présent, la **densité du maillage** de prospection est d'environ 50 sondages par ha.

## 4.2.2 - Contexte géologique et pédologique

La qualification géologique et hydrogéologique a été réalisée notamment à partir de la **carte géologique** 1/50 000ème

***Carte 5*** *Extrait carte géologique 1/50 000 - N°752 TIGNES (Source : infoterre.brgm.fr)*

**Rappel rapide de la légende de la carte géologique**
**Jz** : *Cônes de déjection actuels*
**E** : *Eboulis*

D'un point de vue géologique et d'après les éléments disponibles issus de la carte, le site est recouvert **d'éboulis** (situé au pied de secteurs escarpés) et à **proximité du cône de déjection** du ruisseau des Lessières (Jz), se raccordant en aval, aux alluvions de fond de vallée de l'Isère où les sols deviennent encore plus caillouteux.
Les sols sont donc gravelo-caillouteux sur le secteur et plutôt superficiels.

### 4.2.3 - Cadre hydrogéologique et hydrologique

Le secteur d'étude se trouve en rive gauche de **l'Isère**.
Aucune observation particulière n'a été faite concernant des **écoulements de surface ou des venues d'eau.**

### 4.2.4 - Description des sondages pédologiques

Les stations de sondage pédologique se caractérisent comme suit :

***Tableau 3*** *Référencement des stations d'observation pédologiques*

| Repérage cartographique* | Nature de l'occupation du sol | Coordonnées géographiques (RGF93 Lambert 93) | |
|---|---|---|---|
| | | X | Y |
| **S01** | Prairie pâturée | 1012081 | 6490829 |
| **S02** | Prairie pâturée | 1012100 | 6490834 |
| **S03** | Prairie pâturée | 1012087 | 6490842 |
| **S04** | Prairie pâturée | 1012093 | 6490856 |
| **S05** | Prairie pâturée | 1012079 | 6490857 |

Plusieurs trous de contrôle ont été réalisés à chaque sondage pédologique afin de confirmer ou d'infirmer les faibles profondeurs retrouvées (possible présence d'un caillou empêchant la tarière de descendre plus bas).

**Aucun sondage de contrôle (9 au total) n'a pu permettre de descendre plus en profondeur que les sondages principaux. Cela confirme donc, en plus de notre connaissance de terrain, que les sols sont fortement caillouteux et peu profonds.**

***Tableau 4*** *Photographies des stations et profils pédologiques*

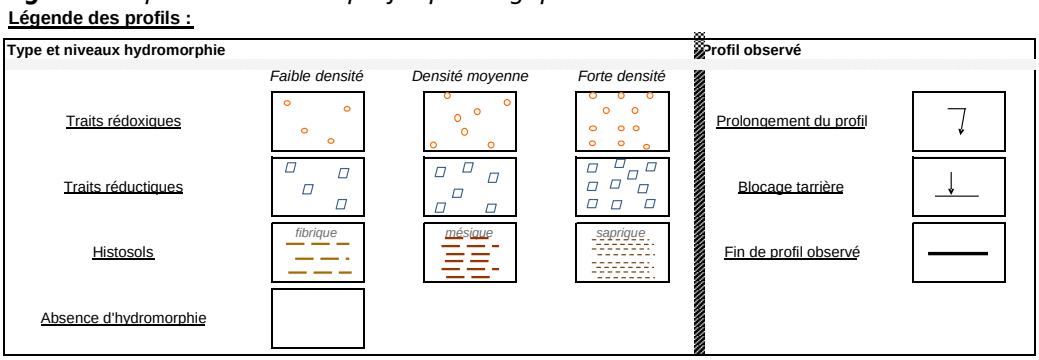
| Sondage | Station | Profil de sol |
|---|---|---|
| **S01** | | *Profil tarière pédologique – 0/30 cm* |
| **S02** | *Prairie pâturée* | |
| **S03** | *Prairie pâturée* | *Profil tarière pédologique – 0/35 cm* |
| **S04** | *Prairie pâturée* | *Profil tarière pédologique – 0/20 cm* |

| Sondage | Station | Profil de sol |
|---|---|---|
| **S05** | <br>*Prairie pâturée* | <br>*Profil tarière pédologique – 0/35 cm* |

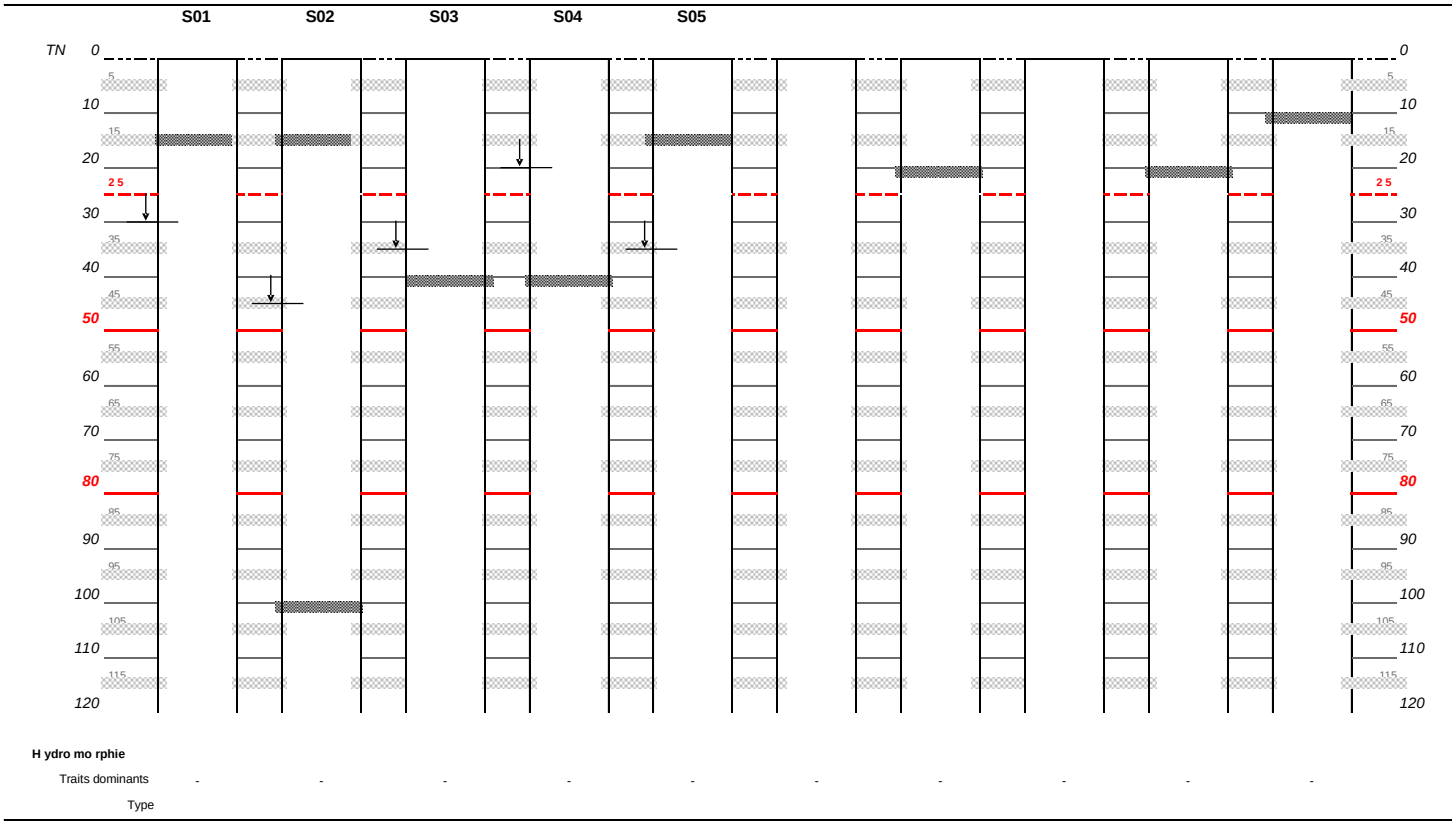
## 4.2.5 - Caractérisation des sols et de l'hydromorphie

Les profils pédologiques des stations d'observation sont figurés sur les schémas ci-dessous.

***Figure 1*** *Représentation des profils pédologiques*



**Profils étudiés**




Les stations d'observations et leur niveau d'hydromorphie sont localisés sur la cartographie page suivante.

***Carte 6*** *Carte des sondages pédologiques*

## COMMENTAIRES SUR LES PROFILS RENCONTRES

Les formations pédologiques rencontrées sont homogènes à l'échelle de la zone d'étude. L'analyse du contexte géologique confirme que les sols soient caillouteux, peu profonds et donc difficilement prospectables à la tarière manuelle, au-delà de 45 cm de profondeur.

**Aucun sondage n'a présenté de signe d'hydromorphie.**

## CLASSIFICATION DES SOLS ET DE L'HYDROMORPHIE

Pour la description des sols, la méthodologie utilisée reprend la typologie du Référentiel pédologique 2008 – AFES/INRA qui donne une description morphologique des sols de « zones humides » (en référence aux classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981).

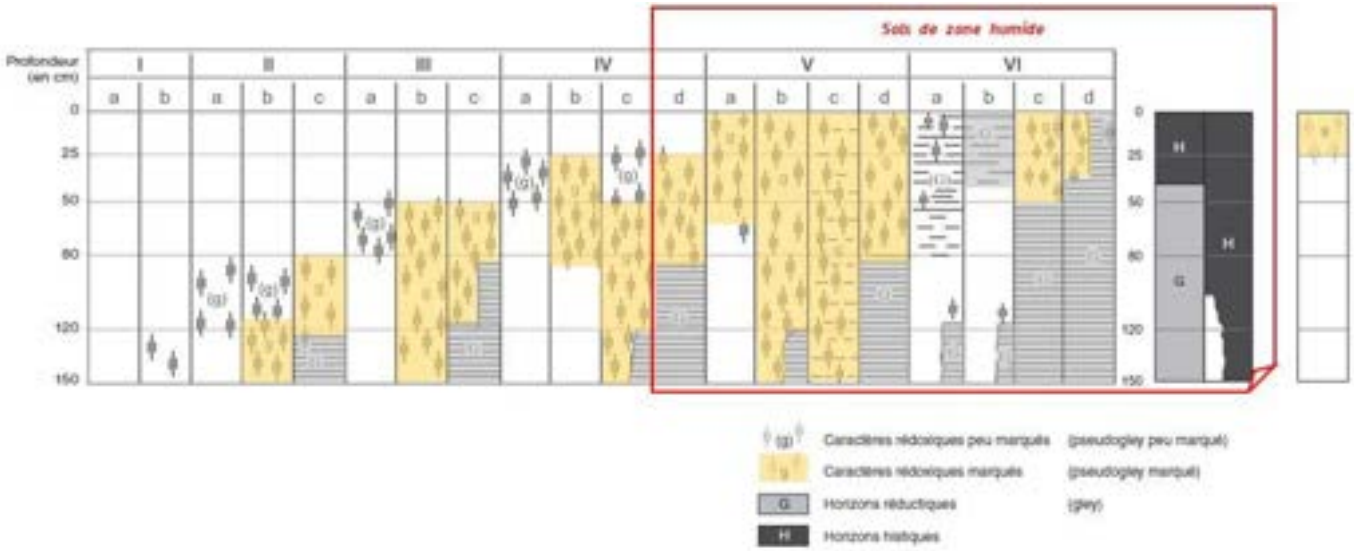
Sur ce secteur d'étude, les sols sont homogènes ; la texture est à dominante limono-sableux et les sols sont décarbonatés avec une charge en éléments grossiers assez importante.

D'après les sondages effectués, un type de sol est identifié :

> FLUVIOSOL limono-sableux, décarbonaté et gravelo-caillouteux.

Les références pédologiques du GEPPA sont également reprises en annexe IV de la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

***Figure 2*** *Classes d'hydromorphie du GEPPA (1981) et morphologie des sols de « zones humide »*



La classification pédologique des sols du site et de leur hydromorphie est présentée ci-après.

***Tableau 5*** *Classification pédologique et hydromorphie des stations de sol*

| Sondage | Type de sol | Hydromorphie | |
|---|---|---|---|
| | | *Niveau* | *Trait morphologique* |
| **S01 à S05** | FLUVIOSOL limono-sableux décarbonaté et caillouteux | Absence | Pas de trait (classe type Ia à IVc) |

Au regard des classes de l'arrêté du 1er octobre 2009, les traits morphologiques de l'hydromorphie se répartissent comme suit :

***Tableau 6*** *Répartition des traits morphologiques réglementaires de l'hydromorphie*

| Classification zone humide | Stations concernées | Remarques |
|---|---|---|
| Horizons histiques (ou tourbeux)<br>*débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm* | Sans objet | - |
| Traits réductiques<br>*débutant à moins de 50 cm de la surface du sol* | Sans objet | - |
| Traits rédoxiques<br>*débutant à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur* | Sans objet | - |
| Traits rédoxiques<br>*débutant à moins de 50 cm de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de* traits réductiques *apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur* | Sans objet | - |

Sur les 5 sondages réalisés, nous n'en classons aucun en sol de zone humide au sens réglementaire (arrêté du 1er octobre 2009) :

> L'absence de trait rédoxique à moins de 25 cm de profondeur exclu les classes V et VI d'hydromorphie du GEPPA (Cf figure 2 ci-avant).

> Nous excluons de la classe IV-d d'hydromorphie du GEPPA les sols observés, considérant la situation géomorphologique du terrain : versant hors plaine alluviale et pied d'éboulis.
Ainsi, nous considérons qu'il n'existe aucune probabilité d'observer des traits réductiques à une profondeur de 80 cm, au sein d'une matrice grossière d'éboulis.

> Enfin, nous n'observons pas dans les 45 premiers cm de cette matrice grossière, de nappe d'eau circulante, ce qui permet d'exclure les cas particuliers du 1.1.2 de l'Annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009.

La carte page suivante présente ainsi la synthèse de l'expertise avec délimitation de zone humide.

***Carte 7*** *Carte de synthèse*

# 5 - CONCLUSION

La présente expertise **confirme l'absence de zone humide**, au sens réglementaire du Code de l'Environnement (article R.211-108) :

> Aucun habitat humide recensé et une seule espèce hygrophile observée sur le secteur de projet (en très faible pourcentage).

> Aucun sol caractéristique de zone humide.

| ZH selon critère végétation | ZH retenue |
|---|---|
| **0 m²** | **0 m²** |

# Références bibliographiques


> Carte géologique et notice : Feuille n°752 « TIGNES » au 1/50 000è

> Référentiel pédologique 2008 – AFES

> Circulaire DGPAAT/C2010-3008 du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement

> SDAGE - Bassin Rhône-Méditerranée : PROGRAMME DE MESURES 2016 – 2021 (arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et en vigueur depuis le 21 décembre 2015) dont orientations fondamentales - OF 6 « Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides »

> ZONES HUMIDES, ZONES UTILES : RESTAURONS LEUR FONCTIONNEMENT ! CONSTATS ET RECOMMANDATIONS et cahiers techniques pour diagnostiquer et restaurer les fonctions hydrologique, hydraulique et biogéochimique des zones humides - Bassin Rhône-Méditerranée et Corse – Décembre 2016

> Guide pour la reconnaissance des zones humides du bassin Rhône – Méditerranée – Vol. 1 « Méthode et clés d'identification » et Vol. 2 « Fiches écorégions et clés d'identification » - juin 2012

> Guide de la méthode nationale d'évaluation des zones humides - Office national de l'eau et des milieux aquatiques (ONEMA) et le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN) – Mai 2016

> DELARZE, R & Y. GONSETH (2008). Guide des milieux naturels de suisse. ROSSOLIS, BUSSIGNY. 424p.

> ENGREF – Corine biotopes, types d'habitats français. 175p

> DREAL Rhône-Alpes - Précisions sur la portée des inventaires départementaux de zones humides en Rhône-Alpes / Décembre 2010

> Site internet : www.zoneshumides-rhonealpes.fr

# Annexe

> **<u>Annexe</u> 1 : Liste des espèces recensées par habitat**

# Annexe 1 : Liste des espèces recensées par habitat

| N relevé | 3 | 4 |
|---|---|---|
| Recouvrement par espèce | Ab / Dom | Ab / Dom |
| Intitulé habitat | Paturage à Leontodon hispidus | Clairière à épilobe et digitale X Communauté alpine à Rumex |
| Code CB | 36.52 | 31.8711 X 37.88 |
| % plantes hygrophiles | 0 | < 1% |
| ZH | 0 | 0 |
| Nombre d'espèces | 17 | 10 |

| Taxon | nom francais | humide | strate | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Achillea millefolium L., 1753* | Achillée millefeuille, Herbe au charpentier | | | 1 | |
| *Aconitum napellus subsp. vulgare Rouy & Foucaud, 1893* | Aconit vulgaire | 1 | | | + |
| *Adenostyles alliariae (Gouan) A.Kern., 1871* | Adenostyle à feuilles d'alliaire, Adénostyle à têtes blanches | | | | |
| *Agrostis capillaris L., 1753* | Agrostide capillaire | | | 4 | |
| *Alchemilla sp* | | | | 1 | |
| *Alnus alnobetula (Ehrh.) K.Koch, 1872* | Aulne vert | | a | | |
| *Aquilegia vulgaris L., 1753* | Ancolie vulgaire, Clochette | | | | |
| *Bistorta vivipara (L.) Delarbre, 1800* | Renouée vivipare | | | | |
| *Blitum bonus-henricus (L.) C.A.Mey., 1829* | Chénopode du bon Henri | | | + | |
| *Campanula rhomboidalis L., 1753* | Campanule rhomboidale, Campanule à feuilles en losange | | | + | |
| *Centaurea sp* | | | | | |
| *Dactylis glomerata subsp. glomerata L., 1753* | Pied-de-poule | | | 2 | |
| *Epilobium angustifolium L., 1753* | épilobe en épi, Laurier de saint Antoine | | | | 4 |
| *Epilobium montanum L., 1753* | épilobe des montagnes | | | | |
| *Galeopsis tetrahit L., 1753* | Galéopsis tétrahit, Ortie royale | | | | 1 |
| *Galium sp* | | | | + | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Geranium sylvaticum L., 1753* | Géranium des bois, Pied-de-perdrix | | | | | 1 |
| *Heracleum sphondylium L., 1753* | Berce commune, Grande Berce | | | | | + |
| *Hypericum maculatum subsp. maculatum Crantz, 1763* | Millepertuis taché | | | | | |
| *Imperatoria ostruthium L., 1753* | Impératoire, Benjoin | | | | | + |
| *Knautia dipsacifolia (Host) Kreutzer, 1840* | Knautie à feuilles de Cardère | | | | | |
| *Lathyrus pratensis L., 1753* | Gesse des prés | | | | + | |
| *Lolium perenne L., 1753* | Ivraie vivace | | | | | + |
| *Lotus corniculatus L., 1753* | Lotier corniculé, Pied de poule | | | | | |
| *Lupinus polyphyllus Lindl., 1827* | Lupin à folioles nombreuses | | | | | + |
| *Oxalis acetosella L., 1753* | Pain de coucou, Oxalis petite oseille, Surelle | | | | | |
| *Phleum rhaeticum (Humphries) Rauscher 1979* | Fléole rhétique | | | | | |
| *Plantago alpina L., 1753* | Plantain des Alpes | | | | 1 | |
| *Poa pratensis L., 1753* | Pâturin des prés | | | | 1 | |
| *Potentilla sp* | | | | | 2 | |
| *Rhinanthus alectorolophus (Scop.) Pollich 1777* | Rhinanthe velu, Rhinanthe Crête-de-coq | | | | | |
| *Rumex acetosa L., 1753* | Oseille des prés, Rumex oseille | | | | + | |
| *Rumex alpinus L., 1759* | Rumex des Alpes | | | | | 3 |
| *Rumex arifolius All., 1773* | Rumex alpestre | | | | | |
| *Saxifraga rotundifolia L., 1753* | Saxifrage à feuilles rondes | | | | | |
| *Silene dioica (L.) Clairv., 1811* | Compagnon rouge, Robinet rouge | | | | | |
| *Silene vulgaris (Moench) Garcke, 1869* | Silène enflé, Tapotte | | | | | |
| *Trifolium badium Schreb., 1804* | Trèfle brun | | | | | |
| *Trifolium repens L., 1753* | Trèfle rampant, Trèfle blanc | | | | + | |
| *Trisetum flavescens (L.) P.Beauv., 1812* | Trisète commune, Avoine dorée | | | | 2 | |
| *Urtica dioica L., 1753* | Ortie dioïque, Grande ortie | | | | | 2 |
| *Veratrum album L., 1753* | Vérâtre blanc, Varaire | | | | | |
| *Veronica chamaedrys L., 1753* | Véronique petit chêne, Fausse Germandrée | | | | + | |
| *Veronica urticifolia Jacq., 1773* | Véronique à feuilles d'ortie | | | | | |
| *Vicia cracca L., 1753* | Vesce cracca, Jarosse | | | | + | |
| *Vicia sp* | | | | | 1 | |

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

MAIRIE

COMMUNE de VAL D'ISERE

**DOSSIER : N° PC 073 304 24 M1015**

Déposé le : **12/06/2024**
Dépôt affiché le : **14/06/2024**
Demandeur : **SAS LAISINANT représentée par Monsieur Etienne ROESCH-DEGOY**
Objet : **Construction d'un hôtel et de logement du personnel**
Sur un terrain sis à : **lieudit LE LAISINANT à Val d'Isère (73150)**
Référence(s) cadastrale(s) : **73304 B 1898, 73304 B 1899, 73304 B 1900, 73304 B 1901**

# ARRÊTÉ
## accordant un permis de construire au nom de la commune de Val d'Isère

**Le Maire de la Commune de Val d'Isère**

**Vu** la demande de permis de construire présentée le 12/06/2024 par la SAS LAISINANT représentée par Monsieur Etienne ROESCH-DEGOY ;
**Vu** l'objet de la demande :

- pour la construction d'un hôtel et de logement du personnel ;
- sur un terrain situé lieudit LE LAISINANT à Val d'Isère (73150) ;
- pour une surface de plancher créée de 615 m²;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme du 19/12/2016, plus particulièrement la/les zone(s) Ns, Udh et mis en révision générale le 17/12/2018 ;
**Vu** l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon du 19 novembre 2019 rétablissant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 19 décembre 2016 et annulant certaines de ses dispositions ;
**Vu** la modification simplifiée n°1 approuvée par le conseil municipal du 15 octobre 2018 ;
**Vu** les révisions allégées N°1 et 2 approuvées par le conseil municipal du 7 novembre 2022 ;
**Vu** la modification n°2 approuvée par le conseil municipal du 12 janvier 2024 ;
**Vu** la modification n°3 approuvée par le conseil municipal du 8 avril 2024 ;
**Vu** le jugement du Tribunal administratif de Grenoble du 22 décembre 2020 qui a annulé l'arrêté du 30 avril 2018 en tant qu'il rend immédiatement opposable le projet de révision n°2 du volet « Risques Montagne » du PPRN de la commune de Val d'Isère à des secteurs de la commune où les risques naturels prévisibles sont identifiés comme identiques ou moindres à ceux évalués par le PPRN approuvé le 27/04/2006
**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) Volet « Montagne » approuvé le 30/04/2018 et sa modification n°1 approuvée en date du 18/03/2022 ;
**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) Volet « Montagne » approuvé le 27/04/2006 et sa modification n°2 approuvée en date du 18/03/2022 ;
**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) volet « Inondations » approuvé le 27/04/2006 ;
**Vu** le Code de la construction et de l'habitat ;

**Vu** l'avis Enedis en date du 10/07/2024 et conformément à l'article L 342-11 du code de l'énergie modifié par l'article 29 de la loi n° 2023-175, il est stipulé que la puissance de raccordement a été définie à 140 kVA triphasé et que cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique ;
**Vu** l'avis favorable n° 23 de la sous-commission départementale de sécurité en date du 09/07/2024 ;
**Vu** l'avis favorable n° 24 de la sous-commission départementale de sécurité en date du 08/10/2024 ;
**Vu** l'avis favorable n° 77 de la sous-commission départementale d'accessibilité en date du 25/07/2024 ;

**Considérant** que le projet consiste en la construction d'un hôtel et de logement du personnel ;

**Considérant** que les parcelles B 1898, B 1899, B 1900, B 1901 sur lesquelles sont projetées l'opération présentent pour partie un risque identique à celui évalué dans le PPRN de 2006, et que par voie de conséquence, il est fait application du PPRN de 2006 ;

**Considérant** que les parcelles B 1898, B 1899, B 1900, B 1901 sur lesquelles sont projetées l'opération présentent pour partie une aggravation du risque, et que par voie de conséquence, il est fait application du PPRN de 2018 ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

### Article 2

Le terrain est situé en zone de risques au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles volet «Risques Montagne» approuvé le 27/04/06, modifié en date du 18/03/2022, et volet « Inondations » approuvé le 27/04/06. Le projet devra respecter les prescriptions générales et les prescriptions particulières du PPRNP et conformément aux plans déposés ;

Le terrain est situé en zone de risques au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles volet «Risques Montagne» approuvé le 30/04/2018, modifié en date du 18/03/2022, et volet «Inondations» approuvé le 27/04/2006. Le projet devra respecter les prescriptions générales et les prescriptions particulières du PPRNP et conformément aux plans déposés.

### Article 3

Conformément à l'article L 342-11 du code de l'énergie modifié par l'article 29 de la loi n° 2023-175, le projet devra intégrer la création d'un poste de distribution publique. Le maître d'ouvrage devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

## Article 4

Avant toute mise en œuvre du projet, les voiries et les réseaux devront faire l'objet d'une étude spécifique qui sera à valider avec les services concernés.
Pour rappel, aucuns travaux sur une voirie communale publique ne peuvent être entrepris par un privé, sans l'accord préalable de la commune.

## Article 5

Le pétitionnaire devra utiliser pour les empierrements prévus, des pierres de pays conformément aux termes du carnet de recommandations architecturales pris en application de l'article 11 du PLU.
Le pétitionnaire devra utiliser des lauzes pour la couverture du bâtiment conformément aux termes du carnet de recommandations architecturales pris en application de l'article 11 du règlement du PLU.
Les volets des différentes ouvertures devront être de type traditionnel, montés sur charnières verticales à l'exclusion formelle de volets roulants conformément aux termes du carnet de recommandations architecturales pris en application de l'article 11 du règlement du PLU.

## Article 6

La présente décision tient lieu de l'autorisation de construire, d'aménager et de modifier un établissement recevant du public prévu à l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation.
Les prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale de l'accessibilité n° 77 en date du 25/07/2024 seront strictement respectées. (Copie jointe) ;
Les prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale de la sécurité n°23 en date du 09/07/2024 seront strictement respectées. (Copie jointe)
Les prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale de la sécurité n°24 en date du 08/10/2024 seront strictement respectées. (Copie jointe)

0 7 NOV. 2024

Notifié le

Transmis à l'intéressé le 0 7 NOV. 2024

Fait le 0 7 NOV. 2024
Le Maire
Patrick MARTIN

***La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.***

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
**Durée de validité du permis :**
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir** :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers** : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 4 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8105.0**

N/Réf. : SAS ERIM / CONSEIL - FP23004 – FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des sociétés ANNAPURNA et LAISINANT, dont la SAS ERIM et Monsieur Nicolas MORIANO sont actionnaires, qui sont respectivement propriétaires à VAL D'ISERE :

- au lieu-dit « Le Rogoney » de la parcelle n° 100.
- au lieu-dit « Le Laisinant » de la parcelle n° 1898

S'agissant de la parcelle n° 100 au lieu-dit « Le Rogoney » :

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, issu de la révision approuvée le 19 décembre 2016 (laquelle est intervenue à la suite des annulations juridictionnelles des précédents PLU approuvés en 2008 et 2012), cette parcelle avait été classée pour partie en zone Uch (zone urbaine du centre à vocation hôtelière), et le surplus en zone naturelle Ns :

PLU actuel en vigueur

Ce classement avait été justifié, à l'époque :

- D'une part, par le fait qu'elle se trouvait dans le prolongement des parcelles n° 101 et 102, elles-mêmes non bâties, qui devaient recevoir une urbanisation à vocation hôtelière.
- D'autre part, par le fait que le Plan de Prévention des Risques de 2006 devait parallèlement faire l'objet d'une révision permettant d'actualiser la connaissance des risques « Montagne » affectant le secteur.

Depuis cette date, l'urbanisation des parcelles n° 102 et 101 s'est réalisée, plaçant désormais la parcelle n° 100 dans la continuité directe d'une urbanisation existante qui se trouve à la fois à l'Ouest du terrain (hôtel Mont-Blanc et résidence « Kilimandjaro »[1]), mais aussi de l'autre côté du chemin au Nord, ainsi que cela apparaît de la vue photographique ci-dessous :

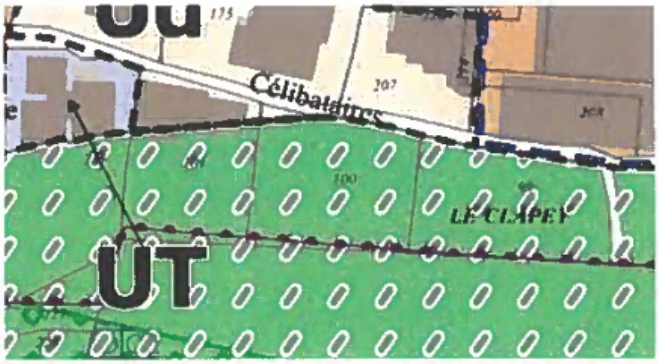
Vue Géoportail (prise de vue 23-08-2024)

Hôtel Mont-Blanc Résidence « Kilimandjaro »

Par ailleurs, la révision du PPR a été retardée par de multiples recours juridiques et celle-ci n'a, à ce jour, pas encore été approuvée.

Dans le cadre du projet de PLU en cours de révision (qui matérialise d'ailleurs l'urbanisation réalisée depuis la précédente révision), la logique du précédent document d'urbanisme a été reprise avec un classement de la quasi-intégralité de la parcelle n° 100 en zone naturelle N, à l'exception du triangle se trouvant dans le prolongement de la résidence « Kilimandjaro », classé quant à lui en zone Ud :

[1] Réalisée selon permis de construire n° PC.073.304.18M1027 du 6 août 2018



Règlement graphique plan 7 projet PLU arrêté

Cependant, ce classement apparaît désormais seulement justifié par la problématique des risques tels qu'ils ont été arrêtés dans le cadre de la mise en œuvre par anticipation des prescriptions d'un futur PPR à l'initiative du Préfet de la SAVOIE en 2018, mais dont l'approbation finale n'est toujours pas intervenue.

Autrement dit, le classement de la quasi-intégralité de la parcelle n° 100 en zone naturelle N semble uniquement motivé par la position des Services de l'État qui considèrent que, dans l'attente de l'approbation définitive du Plan de Prévention des Risques et de la définition finale de la nature et de l'intensité des risques qui seraient susceptibles d'affecter le terrain, il y aurait lieu, par précaution, de maintenir le terrain en zone non constructible, nonobstant ses caractéristiques particulières.

Or, il est incontestable que ce terrain qui se trouve dans la continuité immédiate de l'urbanisation du centre de VAL D'ISERE et qui est desservi par l'ensemble des réseaux, présente, au regard de la définition qui en est donnée par l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques d'un terrain qui peut être classé en zone urbaine U.

Par ailleurs, s'agissant de la problématique des risques, Monsieur ROESCH représentant la SAS ERIM et Monsieur MORIANO, ès-qualité de représentant de la société ANNAPURNA, propriétaire du terrain, ont fait réaliser, en août 2020, une étude spécifique du risque d'avalanches par le Cabinet TORAVAL, cabinet d'ingénierie spécialisé dans l'analyse des risques et qui intervient au soutien des Services de l'État et des Collectivités pour l'élaboration de leurs documents de prévention des risques, lequel a conclu que la moitié Nord de la parcelle n° 100 se trouve, en réalité, en zone de risque moyen qui pourrait donc faire l'objet, du point de vue de la réglementation des risques, d'un classement en zone bleue, c'est-à-dire dans une zone potentiellement constructible sous réserve du respect de prescription particulière liée à la prévention des risques (pièce jointe).

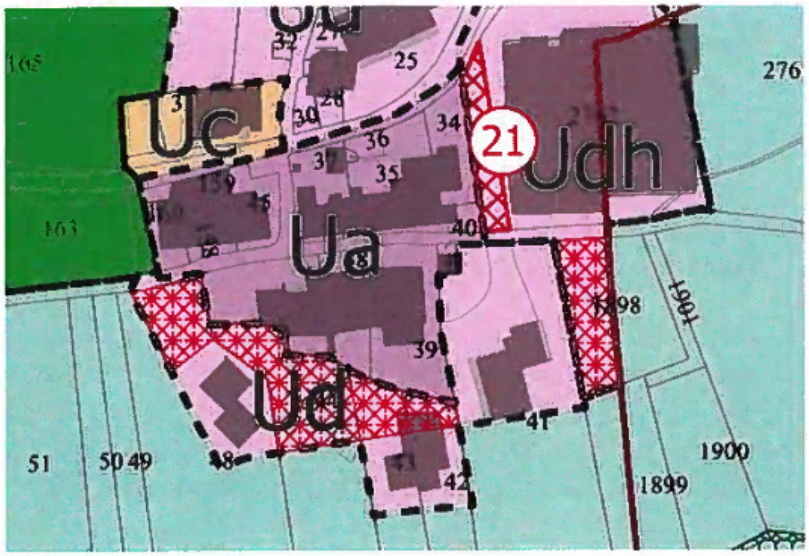
Dans ces conditions, il apparaît que la parcelle n° 100 pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone Ud, sur sa moitié Nord telle que délimitée dans l'étude TORAVAL d'août 2020, sur une bande d'une vingtaine de mètres à

compter de l'alignement de la rue, pour permettre la continuité de l'organisation de l'urbanisation dans l'alignement et le prolongement de la résidence « Kilimandjaro » qui vient elle-même s'implanter dans le prolongement de l'hôtel Mont-Blanc.

C'est ainsi qu'il vous est demandé d'émettre un avis favorable au reclassement en zone Ud de la moitié Nord de la surface de la parcelle n° 100 en zone constructible, à partir de l'alignement de la rue, et, pour assurer la cohérence du zonage, d'aligner la délimitation de la zone Ud sur la parcelle n° 101 au nouveau périmètre la zone.

<u>S'agissant de la parcelle n° 1898 au lieu-dit « Le Laisinant » :</u>

Dans le PLU actuellement en vigueur et issu de la révision du 19 décembre 2016, une partie de ce terrain est classée en zone Udh à vocation hôtelière :



PLU actuel en vigueur

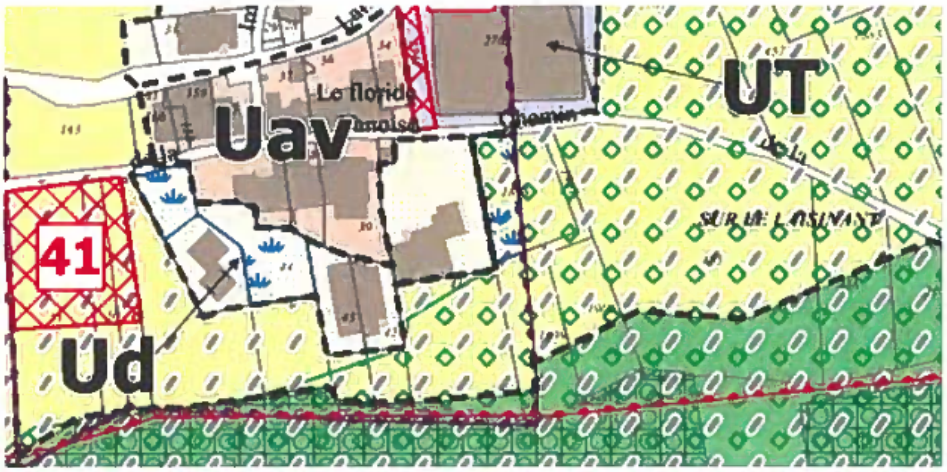
A l'époque de la révision de 2016, le terrain avait également fait l'objet d'une trame au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, destinée à vérifier l'éventuel caractère humide du secteur délimité avant toute ouverture à l'urbanisation.

C'est d'ailleurs dans ce cadre que la SAS ERIM, en sa qualité d'associée de la SAS LAISINANT actuellement titulaire d'un compris de vente, avait fait réaliser par le Cabinet d'ingénierie écologique AGRESTIS, en avril 2001, une expertise de caractérisation éventuelle d'une zone humide sur la parcelle n° 1898 (expertise ci-jointe).

Cette expertise a expressément conclu à l'absence de zone humide au sens réglementaire du Code de l'Environnement, en l'absence de tout habitat humide recensé et d'un sol présentant les caractéristiques d'une zone humide.

C'est d'ailleurs cette expertise diligentée par la SAS ERIM qui a permis à la SAS LAISINANT de déposer une demande de permis de construire et d'obtenir de la Mairie de VAL D'ISERE un permis de construire en date du 7 novembre 2024, pour la construction d'un hôtel et de logement du personnel sur le terrain (pièce jointe)[2].

Or, le projet de PLU actuellement soumis à l'enquête publique déclasse ce terrain en zone agricole Af *« secteur agricole stratégique », « à enjeux forts »,* et maintient la trame de secteur humide délimitée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, pour lui conférer également le caractère de *« réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type 1) »* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.



Règlement graphique plan 7 projet PLU arrêté

Pourtant, la partie de la parcelle n° 1898 qui était initialement classée en zone Udh et qui se trouve déclassée en terrain « agricole stratégique à enjeux forts » a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine du village du « Laisinant » (pour laquelle la Mairie a d'ailleurs accordé le 7 novembre 2024 un permis de construire pour la réalisation d'un hôtel), et n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole, ce terrain ne faisant d'ailleurs l'objet d'aucune exploitation de ce type et ne présentant, par lui-même, aucun positionnement stratégique, ni enjeu agronomique particulier qui justifierait son classement en zone A.

Là encore, le terrain présente toutes les caractéristiques d'une zone urbaine, comme l'a d'ailleurs toujours considéré la Mairie de VAL D'ISERE en le classant jusqu'alors dans l'enveloppe de la zone urbaine.

---

[2] Ce permis a été ultérieurement retiré par la Mairie, mais de manière irrégulière, pour des considérations liées à la prévention des risques, que la Mairie avait initialement considérées comme parfaitement prises en compte et conformes à la règle en autorisant le projet. Ce retrait illégal du permis de construire fait l'objet d'une procédure juridictionnelle actuellement en cours d'instruction devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE (procédure n° 2503718).

De plus, le classement en secteur humide n'est pas plus justifié dès lors que l'étude d'AGRESTIS d'avril 2021, qui n'a fait l'objet d'aucune remise en cause depuis, conclut très précisément à l'absence de caractère humide de la parcelle qui ne constitue d'ailleurs pas davantage un réservoir de biodiversité, le classement en ZNIEFF de type 1 n'ayant d'ailleurs, par lui-même, aucune portée réglementaire, ni contraignante au regard du classement dans le PLU.

Rien ne justifie donc qu'il soit fait obstacle au reclassement de la parcelle n° 1898 qui était jusqu'alors classée en zone Udh, en zone Ud au même titre que la parcelle n° 41 qui la jouxte sur toute sa profondeur et qui pour sa part et nonobstant sa proximité immédiate, n'est soumise à aucune servitude, ni trame particulière.

C'est donc dans ces conditions que les société ANNAPURNA et LAISINANT, ainsi que la SAS ERIM et Monsieur MORIANO, vous demandent de bien vouloir émettre un avis favorable au reclassement des deux parcelles susvisées dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvée.

Ce classement qui ne remet pas en cause les orientations générales du projet urbain défini à l'échelle de l'entier territoire couvert par le PLU de VAL D'ISERE, ne contrevient pas davantage aux contraintes qui résultent des normes supérieures, notamment celles supra-communales ou intercommunales.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

P.J. :
1- Etude TORAVAL des risques d'avalanches sur le quartier du Rogoney d'août 2020 (lien de téléchargement : https://fromsmash.com/SsKeM528nn-ct)
2- Expertise AGRESTIS pour caractérisation de zone humide sur la parcelle n° 1898 au « Laisinant » du 6 avril 2021 (lien de téléchargement : https://fromsmash.com/SOKuDc4t2r-ct)
3- Permis de construire n° PC.073.304.24M1015 délivré le 7 novembre 2024 par le Maire de VAL D'ISERE

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 4 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8112.8**

N/Réf. : DIVERS 2025 – MAITRE PONCIN - FP25001– FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

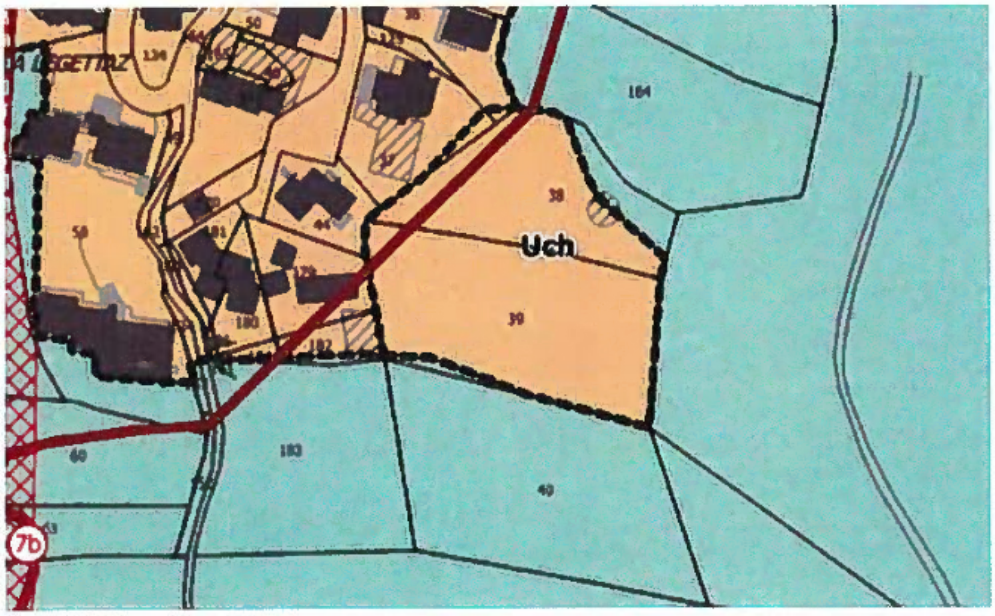
Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil de l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX, représentée par Madame Dominique NEVEUX, qui est propriétaire à VAL D'ISERE, au lieu-dit « La Legettaz » de la parcelle cadastrée n° AI 39, d'une surface de 3.598 m².

Ainsi que cela ressort de l'extrait du plan cadastral ci-dessous, cette parcelle, de forme régulière et rectangulaire, se trouve dans la continuité immédiate de l'urbanisation qui s'est développée dans le secteur de « La Legettaz », et plus particulièrement dans le prolongement des parcelles bâties n° AI 44 et AI 179. Elle est, par ailleurs, directement bordée par la parcelle n° AI 38, d'une surface de 2.400 m² environ, qui appartient à la Commune de VAL D'ISERE.

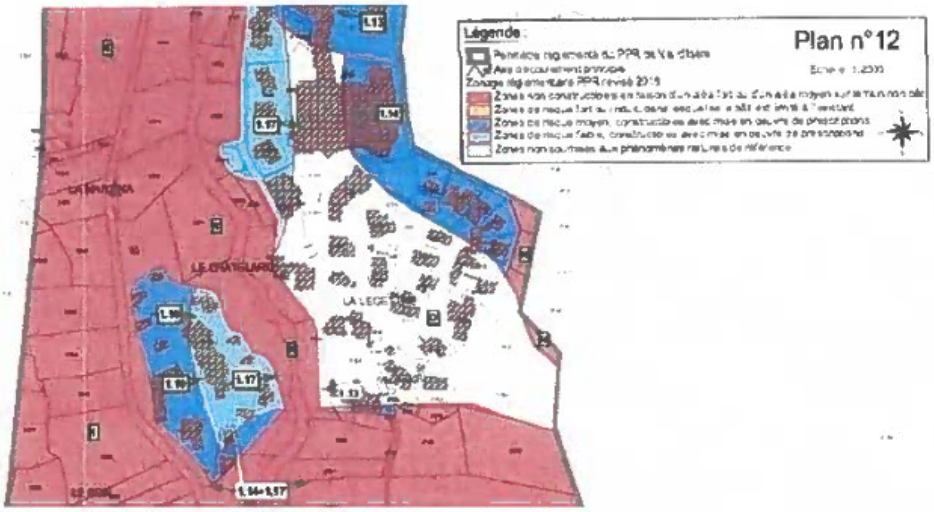
Dans le cadre du PLU approuvé en 1996, les parcelles n° AI 38 et AI 39 ont été classées, ensemble, dans une zone urbaine Uch, destinée à promouvoir une urbanisation à dominante hôtelière, et cela en cohérence avec les objectifs du PLU actuellement en vigueur.

En effet, les documents du PLU, notamment le rapport de présentation et les OAP, rappellent que les terrains vierges constructibles sont très résiduels, mais aussi que l'évolution de la station doit se faire dans le cadre d'un renouvellement urbain avec la revalorisation architecturale des secteurs denses et la cohérence urbanistique des possibilités d'extension restantes avec leur environnement proche, faisant ainsi de l'amélioration quantitative et qualitative des constructions à vocation hôtelière, un enjeu de développement prioritaire pour la Commune.



Extrait PLU en vigueur

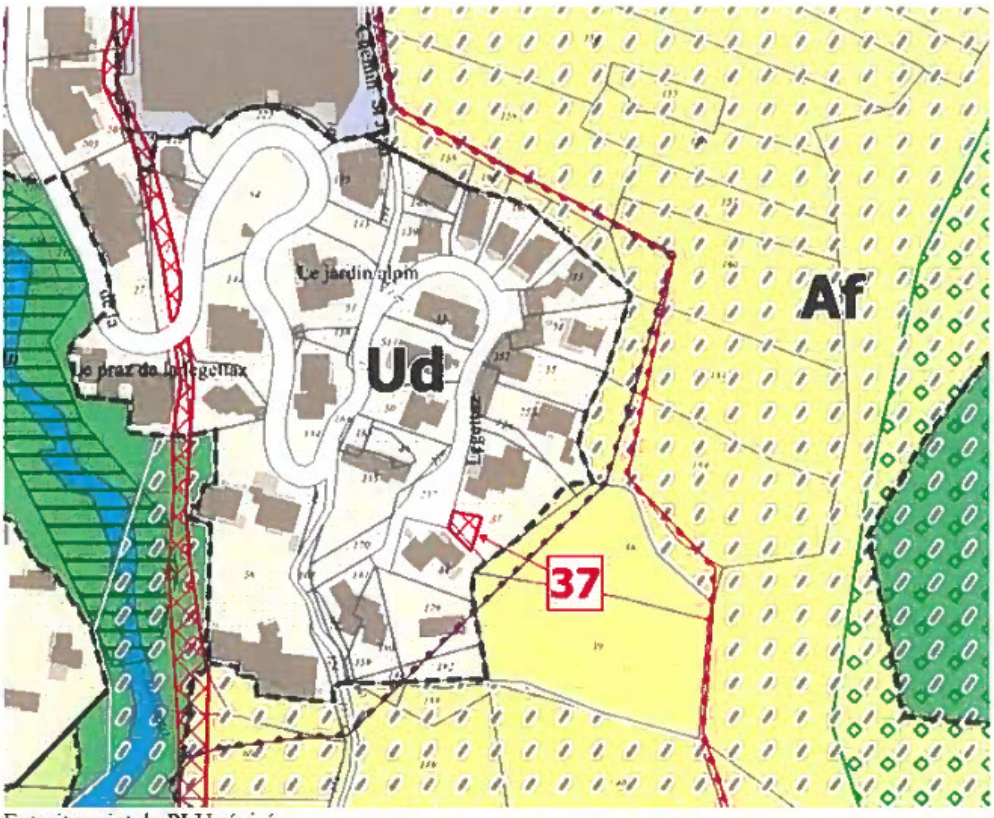
Cette classification en zone constructible était d'autant plus justifiée que les parcelles n° AI 38 et AI 39 sont situées en zone blanche du Plan de Prévention des Risques, c'est-à-dire qu'elles sont préservées et exemptes de tout risque et qu'elles se trouvent ainsi sécurisées et facilement aménageables, alors que, de surcroît, l'ensemble des réseaux de viabilité qui desservent déjà les constructions de la « Legettaz » sont à proximité :



Extrait carte réglementaire du PPR

Toutefois, il ressort des éléments du dossier du projet de révision du PLU que la parcelle n° AI 39 doit être déclassée en zone agricole Af, c'est-à-dire dans un *« secteur agricole stratégique » « à enjeux forts »*.

Ce classement n'apparaît cependant pas cohérent avec les caractéristiques particulières du terrain dès lors que celui-ci n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole, ne fait l'objet d'aucune exploitation de ce type et ne présente même, par lui-même, aucun positionnement stratégique, ni enjeu agronomique particulier qui justifierait son classement en zone A.



Extrait projet de PLU révisé

De plus, alors que le foncier résiduel et libre de toute contrainte liée aux risques naturels est extrêmement rare sur le territoire de la Commune, il n'y a pas d'intérêt particulier à supprimer le classement de la parcelle n° AI 39 en zone constructible à vocation hôtelière, alors que ceci répondrait très précisément aux objectifs poursuivis pour le développement de la station.

C'est donc, dans ces conditions, que l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable au classement de sa parcelle n° AI 39 susvisée, dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvé.

Ce classement qui ne remet pas en cause les orientations générales du projet urbain défini à l'échelle de l'entier territoire couvert par le PLU de VAL D'ISERE, ne contrevient pas davantage aux contraintes qui résulteraient des normes supérieures, notamment celles supra-communales ou intercommunales.

L'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

Aries avocats
LAGIER ✦ REBIBO

Monsieur Gérard HOVELAQUE
Commissaire enquêteur
Mairie de Val d'Isère – BP 295
73155 Val d'Isère cedex

Paris le 5 août 2025

Par e-mail : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr

***Objet :*** *enquête publique du projet de révision générale du PLU de Val d'Isère*
***Références :*** *enquête publique 6329*

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis l'avocat et le mandataire d'Antoine Servant, copropriétaire de l'immeuble L'ALBARON, dont l'assiette est cadastrée AH 22, AH 207, 208, 567 et 568.

Le nouveau plan local d'urbanisme appelle de la part de Monsieur Servant des observations relatives au classement de la parcelle à AH19, directement voisine du terrain de la copropriété de la résidence L'ALBARON.

Le futur PLU prévoit le classement de ce terrain en zone Uc. En outre, il est envisagé que la parcelle AH 19 soit située dans un secteur de conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques, et fasse l'objet d'une servitude de résidence principale telle que prévue à l'article L.551-14-1 du code de l'urbanisme. La quasi-totalité de la parcelle se situe dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Or, cette parcelle est aujourd'hui une parcelle enclavée, non construite depuis l'origine, et totalement boisée avec les arbres de hautes tiges (résineux de type mélèzes).

Le futur PLU devrait donc classer cette parcelle en zone naturelle (zone N), outre un classement en espace boisé.

Ce classement en zone naturelle et en espace boisé respecterait d'ailleurs mieux les objectifs du PADD qui prévoit de *« tenir compte de la trame végétalisée existante »* outre *« le maintien de la biodiversité » « avec la mise en place d'une palette végétale pour favoriser les espèces qui participent à la biodiversité »*.

**Aries avocats** - www.aries-avocats.com
72, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Tel. +33 1 76 21 65 80 - aries@aries-avocats.com
SELARL d'avocats au Barreau de Paris, Palais A310
Capital de 50 000 € - RCS Paris n°892 241 530

La parcelle AH 19 constitue en effet une trame végétalisée existante, qu'il n'y a pas lieu de faire disparaître. Le couvert boisé d'arbres de hautes tiges sur près de la totalité de la parcelle (3209 m²) participe pleinement au maintien de la biodiversité.

Un classement en espace boisé et en zone naturelle permet également de respecter les règles du zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce classement se justifie d'autant plus que la parcelle étant enclavée, il n'y aura pas d'accès aux engins de chantier pour édifier une construction.

Par ailleurs, le classement envisagé en périmètre d'attente (PAPAG) confirme qu'il n'est pas envisagé de construction avant plusieurs années.

Enfin, comme il s'agit de zones à risques, il est préférable qu'il n'y ait pas de construction afin d'éviter la mobilisation des services de secours en cas de risques naturels.

Pour rappel, cette parcelle est visée dans le rapport de présentation (tome deux « choix retenus pour établir le PADD / justification du PLU, page 84) ainsi :

> *« Le site de « La Balme » est une grosse dent-creuse supérieure à 2500 m2 donc considérée ici* ***comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF).***
>
> *Ce secteur est constructible au titre des PPRNP 2006 et 2018. Toutefois, le projet de révision du PPRNP identifie des aléas fort « chute de bloc et de pierres »,* ***justifiant un projet de classement en zone rouge inconstructible*** *du fait de son caractère non urbanisé. »*

Selon le rapport de présentation justifiant le choix du PLU, cette parcelle devait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison des risques naturels.

Il convient donc d'émettre l'avis que la parcelle AH 19 soit classée en zone naturelle, doublée d'un espace boisé classé.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations et propositions.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations les meilleures.

Gérald Lagier
*Avocat associé*

Yves MINAZZOLI
15, Chemin de Jallières
38240 MEYLAN

à

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de Val d'Isère
BP 295
73290 VAL D'ISERE

Meylan, le 4 Août 2025

Objet : PLU 2025 / Enquête publique / Ensemble des Carats

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Le PLU soumis actuellement à enquête publique prévoit la modification de la destination de la parcelle AH19, qui fait partie du secteur des Carats (où se trouve mon appartement).

Le PLU la classe en effet en zone Uc, donc constructible, en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), avec notamment pour objectif de créer du logement en résidence principale, ce qui va à l'encontre de plusieurs règles :

1) Cette parcelle fait partie de la ZAC « Vers les Eaux » / « Les Carats », tel que décrit dans la description en volumes et dans le cahier des charges de cet ensemble immobilier, déclaré entièrement construit. Dans ces différents documents, la parcelle AH19 (lot 12) est déclarée inconstructible et destinée à rester un espace vert.

2) Cette parcelle AH19, à la topographie très accidentée, est constituée d'un escarpement rocheux de plus de 10 mètres de hauteur. Elle est clairement identifiée comme « à risque fort » car elle présente un risque majeur de chutes de blocs de pierres : cf. jugement du Tribunal Administratif de Grenoble de 2020 et PPRN en cours de révision.

3) Pour la rendre constructible, elle nécessiterait de plus une opération de déboisement qui a déjà été annulée par un arrêté préfectoral en 2017.

4) La parcelle AH19 est, à ce jour, occupée par une forêt de grands mélèzes, identifiée dans le Rapport de Présentation du PLU Tome III, au paragraphe 5.4.2.1. **C'est sans doute le dernier espace vert du centre-village**.
   - Le détruire serait une atteinte au cadre environnemental, largement évoqué dans le PADD, Axe II :
     - Orientation n°4 : « Valoriser le cadre paysager, atout majeur d'un territoire d'exception, qu'il soit naturel ou bâti et définir des limites claires d'urbanisation » ;
     - Orientation n°11 : « Reconnaître la valeur des espaces naturels remarquables et leurs fonctionnalités ».
   - Le conserver préserverait, a contrario, une coupure de l'urbanisation, un des arguments utilisés par ailleurs.

Pour ces quatre raisons, nous vous demandons :

- de modifier la destination de cette parcelle AH19 afin qu'elle conserve son statut de « non constructible », éliminant ainsi sa servitude de PAPAG ;
- de classer cette parcelle en Espace Boisé Classé.

Nous vous remercions pour la suite que vous voudrez bien donner à ces demandes et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos sincères salutations.

Yves MINAZZOLI

**Observations dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'approbation de la révision générale du Plan local d'urbanisme de Val d'Isère**

Par le présent courrier, Madame Valérie ALLIX, propriétaire d'un terrain sis au lieu-dit « Le Cacholet » à Val d'Isère, entend présenter ses observations dans le cadre de l'enquête publique organisée du 7 juillet au 7 août 2025 sur le projet de révision générale du Plan local d'urbanisme (« PLU ») de la commune de Val d'Isère.

Ce terrain se situe sur la parcelle cadastrée section AC n°33, et est actuellement nu.

Aucune construction n'a en effet été édifiée sur ce terrain, compte tenu de son caractère **inconstructible** depuis plusieurs années.

**1/** Selon le PLU en vigueur sur la commune, le terrain se situe en zone Ap (« *secteur agricole garantissant une qualité paysagère* »), dans le périmètre d'étude des risques naturels.

Dans ce secteur, sont interdites <u>toutes les occupations et utilisations du sol</u> (en ce compris les constructions à usage agricole).

**2/** Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, seule une partie du terrain a vocation à être classée en zone agricole (secteur Af – « *secteur agricole stratégique à enjeux forts* »).

La deuxième partie du terrain a vocation à être classée en zone naturelle, dans le secteur Np (« *secteur de taille et de capacité d'accueil limité en lien avec la réalisation de parkings enterrés* ») :

*Extrait du plan de zonage soumis à enquête publique*

Si, en zone Af, les constructions faisant partie de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » au sens de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme seront autorisées, **le terrain demeurera totalement inconstructible pour sa partie classée en zone Np.**

En effet, il est prévu que, dans ce secteur, toutes les constructions y sont interdites, à l'exception de l'aménagement et de la rénovation des parkings existants ou autorisés avant l'approbation du PLU.

La création de nouveaux parkings est par ailleurs autorisée, à condition qu'ils soient souterrains et que leur accès soit situé en dehors d'une zone rouge du Plan de prévention des risques naturels (« PPRN »).

A cet égard, le règlement du secteur Np précise *qu'« au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme, certains secteurs Np sont aujourd'hui grevés d'une inconstructibilité au titre du PPRN. Les occupations du sol sont donc conditionnées à l'évolution du PPRN autorisant lesdites occupations »*.

**Et, le terrain est classé dans son entièreté en zone rouge du PPRN, non constructible.**

De surcroît, un emplacement réservé est prévu sur cette partie du terrain, en vue de la « *mise en sécurité de parkings existants* », pour une surface indicative de 2.368 m².

Précisons à cet égard qu'il n'existe aucun parking à ce jour sur le terrain de Madame ALLIX. Il s'agit de stationnement aérien « sauvage », qui n'est absolument pas réglementé.

En conséquence, il est impossible de rénover un parking existant, opération qui aurait pour effet de valoriser le terrain.

**S'agissant de la création de parkings enterrés, celle-ci est purement et simplement impossible, au vu de la localisation du terrain en zone rouge du PPRN.**

**3/** Outre que ces règles sont extrêmement contraignantes dès lors qu'elles grèvent le terrain d'une inconstructibilité partielle et impactent en conséquence sa valeur vénale, **cette inconstructibilité n'est nullement justifiée au cas présent.**

En effet, premièrement, le terrain est entouré par une route (Chemin du Cacholet) qui dessert une zone totalement constructible, comme le montre la vue aérienne reproduite ci-après :

Deuxièmement, compte-tenu des besoins de stationnement sur le territoire communal en raison de l'attractivité touristique de la commune, il serait opportun d'urbaniser toute la superficie du terrain appartenant à Madame ALLIX et de le rendre constructible, tout en respectant, naturellement, la topographie existante.

Cela permettrait la construction de parkings enterrés.

Le tracé de l'enveloppe urbaine de ce secteur est donc trop restrictif, **et doit inclure également la parcelle AC n°33, laquelle devrait être exclue de la zone rouge du PPRN.**

Son classement est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Telles sont les observations que nous souhaitons formuler dans le cadre de l'enquête publique préalable à la révision générale du PLU de Val d'Isère.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à ces observations.

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 5 août 2025

SPÉCIALISTE
**Droit public**
**Droit immobilier**

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8111.1**

N/Réf. : HOTELIERS DE VAL D'ISERE / REVISION PLU VAL D'ISERE - FP25341– FP/JV/CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des propriétaires et/ou exploitants des hôtels de VAL D'ISERE ci-après :

- Monsieur Nicolas MORIANO – Hôtel Mont-Blanc 106, rue des Célibataires, au lieu-dit « Le Rogoney » ;
- Madame Véronique MATTIS LLEDO – Hôtel Tsanteleina 1040, avenue Olympique ;
- Monsieur Thibaut PAULIN – Hôtel La Galise 54, rue de La Galise
- Monsieur Frédéric MONNERET – Hôtel Avancher 554, avenue du Prariond, au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Victoria CESAR – Hôtel Victoria Lodge Avenue du Prariond au lieu-dit « Les Richardes ».

Tous ces hôtels sont directement concernés par la disposition introduite dans le règlement écrit des différentes zones du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, parmi lesquelles les zones Uac, Ub , Uc et Ut, notamment, consistant pour les bâtiments existants à usage d'hôtel à empêcher toute possibilité de restructuration qui conduirait à un changement sous-destination vers une autre sous-destination que « l'hôtellerie » ou les « autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de service » (telles que rappelées page 28 et 29 du règlement du projet de PLU arrêté) en-deçà d'un seuil inférieur à 80 % de la surface de plancher du projet global.

En effet, selon le règlement écrit du projet de PLU révisé :

« > *En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :*
*Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* » (page 36 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

« > *En secteur Ut, Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination, avec ou sans reconstruction, vers le logement des surfaces de plancher à destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée aux « commerces et activités de services » représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* ». (page 54 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

Eu égard aux surface bâties couvertes par ces zones Uac, Ub, Uc et Ut qui concernant la quasi-totalité des secteurs où sont implantés les hôtels de la Commune, c'est la quasi-totalité des établissements existants de la station qui sont directement concernés par cette règle d'interdiction de changement de destination des hôtels.

Or, cette règle qui intègre une interdiction qui apparaît générale et absolue, s'inscrit dans un dossier particulièrement dense dans lequel les différents documents et rubriques ne sont pas toujours très faciles à comprendre pour le public laissant ainsi beaucoup de flou dans l'interprétation que pourraient en faire la Collectivité et un service instructeur, et soulève des difficultés tant juridiques que pratiques qui doivent conduire la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux.

<u>En effet :</u>

**1-** L'article R. 151-33 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du PLU dispose que :

« *Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :*
*1° Les types d'activités qu'il définit ;*
*2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ».

Il résulte de ces dispositions qu'il n'est pas légalement possible de différencier, au sein d'une même zone du PLU, les prescriptions

règlementaires applicables à une même destination, selon une subdivision de cette destination déterminée par la Collectivité.

C'est dans ces conditions que la Conseil d'Etat a déjà pu considérer, dans le cadre de sa décision *Commune de Biarritz* du 30 décembre 2014, que les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (désormais reprises sous l'article R. 151-33 précité), ne permettaient « *ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie* » (CE, 30-12-2014, *Commune de Biarritz* : n° 360850 ; de manière identique, voir : CAA Marseille, 10-06-2016 : n° 15MA02886).

C'est ainsi qu'ont été censurées des dispositions d'un PLU qui distinguaient les règles afférentes aux places de stationnement exigées s'agissant des activités de services, telles que les agences bancaires et les bureaux d'assurance, et les « restaurants » des autres constructions à usage de commerce, car contrevenant aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code.

Dans le même sens, la Cour Administrative d'Appel de LYON a également pu considérer dans une décision du 12 août 2015, que :

> « (…) *3. Considérant que, si l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version issue de la modification en cause, prévoit des règles de hauteur différentes au sein de la zone UCa de " la Fétola ", réservée à l'habitation, sans distinguer selon le type d'habitat, individuel ou collectif, réalisable dans cette zone, il ressort également de l'orientation d'aménagement approuvée par la délibération contestée, qui a valeur réglementaire, comme d'ailleurs des motifs de cette délibération, que la modification en cause est destinée à permettre la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles dans la partie haute des terrains compris dans ce secteur et d'un petit collectif de 8 à 9 logements dans sa partie basse, chacune de ces catégories de constructions étant en particulier soumise à des règles de hauteur distinctes ; que* ***ce dispositif, qui revient à traiter différemment, au sein de la zone UCa, les constructions à usage d'habitation selon qu'elles sont affectées à l'habitat individuel ou collectif alors qu'elles ont une vocation identique consacrée à l'habitation, méconnaît l'article R. 123-9 précité du code de l'urbanisme*** *; que, par suite, comme le soutient M.C..., la délibération du conseil municipal de Fontanil-Cornillon du 30 mai 2011, dans la mesure où elle opère une distinction, au sein de la zone UCa du plan, entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, est erronée en droit ;* (…) » (CAA Lyon, 12-08-2015 : n° 14LY00154 ; **voir dans le même sens, s'agissant spécifiquement du PLU de VAL D'ISERE : CAA Lyon 19-11-2019 : n 19LY00031**).

Quant au traitement réservé à la destination hôtelière, il importe de relever que le Tribunal Administratif de GRENOBLE avait déjà pu, quant à lui, retenir que :

« (…) *6. Considérant que la disposition contestée précise que, en zone U, est interdite « toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques » ; que, par conséquent, les hôtels concernés se voient appliquer, outre les règles de la zone U dans laquelle ils se trouvent, la règle en litige ; que les autres hôtels, qui ne sont pas repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques, ne sont pas soumis à cette règle restrictive au sein de la même zone ; que, dans ces conditions, la disposition règlementaire contestée est contraire aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dont la méconnaissance est invoquée par les requérantes ; que, par suite, la décision implicite attaquée, par laquelle le maire a opposé aux requérantes un refus d'abrogation de cette disposition doit être annulée* (…) » (TA Grenoble 9-04-2015 : n° 1206276).

<u>Au cas présent :</u>

Les dispositions susrappelées du règlement du projet de PLU révisé, applicables aux zones urbaines Uac, Ub, Uc et Ut, qui concernent les destinations et sous destinations autorisées dans les zones concernées, déterminent des règles différentes selon que les constructions à destination d'hôtel ou d'hébergements touristiques sont, ou non, préexistants à l'approbation du futur PLU.

Il est donc établi, que s'agissant de la même sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques », au sens des dispositions de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur version applicable, ces dispositions règlementaires prescrivent des règles différenciées au sein de ces mêmes sous- destinations, en fonction de leur préexistence ou non à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, ces dispositions entendent prescrire, pour des sous-catégories créées de la même sous-destination que recouvre celle d' « hôtel » d'une part, et celle d' « autres hébergements touristiques » d'autre part, des règles distinctes entre les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux, ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, et créerait ainsi une situation juridique incertaine en raison de l'illégalité qui affecterait le contenu même du règlement écrit du PLU.

**2-** De plus, la difficulté est d'autant plus importante que la règle ainsi édictée et particulièrement restrictive apparaît comme créant une forme d'interdiction générale et absolue puisqu'elle couvre pratiquement tout le territoire urbanisé de la station et vise donc tous les hôtels, sans même procéder à une analyse précise en fonction de leur ancienneté, de leur taille, de leur capacité, …

3- Enfin, la règle ainsi édictée, dont on peut saisir la finalité à travers la volonté de conserver une offre de « lits chauds » dans un rapport qui lui est défavorable face à la création de « lits froids » (ce sur quoi le rapport de présentation du PLU peine à exposer et justifier la pertinence de la règle applicable aux restructurations d'hôtels existants quand il est par ailleurs purement descriptif sur les lits froids) cristallise désormais autour de la catégorie « hôtels » toutes les attentions contre la perte des « lits chauds » dont les propriétaires et exploitants seraient, en quelque sorte, les mauvais élèves, et qui justifierait à leur encontre une règle extrêmement sévère et contraignante.

Or, la règle telle qu'elle est définie dans le règlement écrit du projet de PLU soulève des difficultés d'ordre pratique dès lors que :

- D'une part, il n'est procédé à aucun inventaire détaillé des hôtels concernés et des contraintes de restructuration auxquels ils pourraient être confrontés, notamment au regard de la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, dans le cadre d'un maintien d'une activité purement hôtelière ou d'hébergements touristiques qui conduirait à rendre bloquer toute évolution et à les condamner définitivement à la fermeture pour en faire des friches économiques (comme cela s'observe dans d'autres stations, parfois proches de VAL D'ISERE, où des hôtels anciens difficilement restructurables sont contraints de cesser l'exploitation et de fermer sans trouver aucun repreneur)
- D'autre part, il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration des hôtels existants vers d'autres usages dans l'hypothèse où l'activité doit brutalement s'arrêter, sans alternative économique (comme cela a pu être le cas lors de la pandémie de Covid 19).

Il ressort donc que la règle édictée par le projet de règlement du PLU fait une totale abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière et soulève donc de réelles difficultés pratiques en « cristallisant » purement et simplement le patrimoine et l'outil de production de personnes privées, quand, dans le même temps, le règlement du PLU ne prévoit lui-même aucun outil pour les « lits froids » dans le diffus, dont la production continue génère inexorablement un rapport défavorable pour les lits hôteliers dont la part relative est toujours moins importante.

D'ailleurs, il est étonnant que le projet de PLU révisé ne mentionne pas et ne tienne pas compte du fait qu'à l'occasion de leur création, de leur rénovation ou de tous travaux d'embellissement, les propriétaires et exploitants d'hôtels ont signé, avec la Commune, des convention de type « Loi Montagne », en application des dispositions des article L. 342-1 et suivants du Code du Tourisme qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière. Or, le projet de PLU ne tient absolument pas compte de cela, alors même que ces conventions sont engageantes et constituent déjà un levier

existant qui pèse sur les hôtels pour garantir la destination hôtelière des hébergements.

Or, il ne peut pas être imaginé les auteurs du PLU ont défini la règle dans le but de pénaliser les établissements indépendants et/ou familiaux, mais force est bien toutefois de constater que la maintien d'un produit « au goût du jour », répondant aux attentes nouvelles de la clientèle et aux normes réglementaires de toute nature, nécessite des investissements financiers lourds qui ne peuvent s'engager qu'avec le concours d'établissements financiers qui ne peuvent, bien évidemment, faire fi de la valeur immobilière des établissement, laquelle est radicalement impactée par une règle qui contraint toute évolution du bâti existant, … sauf à considérer que l'offre hôtelière ne puisse *in fine* se maintenir que par le biais d'opérateurs très haut de gamme, créant ainsi une véritable rupture d'égalité dans les différents types d'hébergement.

C'est donc dans ces conditions qu'il vous est demandé de bien vouloir émettre un avis favorable à la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous-destinations « hôtellerie » et « autres hébergements touristiques », portant ainsi au libre usage de la propriété privée une atteinte disproportionnée, et qui, de surcroît, n'est pas de nature à répondre aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLU puisque n'empêchant ni le développement non maîtrisé des « lits froids », ni les difficultés de plus en plus fortes à conserver un niveau de « lits chauds ».

Les hôteliers susvisés et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

Aries avocats
LAGIER ✦ REBIBO

Monsieur Gérard HOVELAQUE
Commissaire enquêteur
Mairie de Val d'Isère – BP 295
73155 Val d'Isère cedex

Paris le 5 août 2025

Par e-mail : enquete-publique-6329@registre-dematerialise.fr

***Objet :*** *enquête publique du projet de révision générale du PLU de Val d'Isère*
***Références :*** *enquête publique 6329*

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis l'avocat et le mandataire d'Antoine Servant, copropriétaire de l'immeuble L'ALBARON, dont l'assiette est cadastrée AH 22, AH 207, 208, 567 et 568.

Le nouveau plan local d'urbanisme appelle de la part de Monsieur Servant des observations relatives au classement de la parcelle à AH19, directement voisine du terrain de la copropriété de la résidence L'ALBARON.

Le futur PLU prévoit le classement de ce terrain en zone Uc. En outre, il est envisagé que la parcelle AH 19 soit située dans un secteur de conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques, et fasse l'objet d'une servitude de résidence principale telle que prévue à l'article L.551-14-1 du code de l'urbanisme. La quasi-totalité de la parcelle se situe dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Or, cette parcelle est aujourd'hui une parcelle enclavée, non construite depuis l'origine, et totalement boisée avec les arbres de hautes tiges (résineux de type mélèzes).

Le futur PLU devrait donc classer cette parcelle en zone naturelle (zone N), outre un classement en espace boisé.

Ce classement en zone naturelle et en espace boisé respecterait d'ailleurs mieux les objectifs du PADD qui prévoit de *« tenir compte de la trame végétalisée existante »* outre *« le maintien de la biodiversité » « avec la mise en place d'une palette végétale pour favoriser les espèces qui participent à la biodiversité »*.

**Aries avocats** - www.aries-avocats.com
72, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Tel. +33 1 76 21 65 80 - aries@aries-avocats.com
SELARL d'avocats au Barreau de Paris, Palais A310
Capital de 50 000 € - RCS Paris n°892 241 530

La parcelle AH 19 constitue en effet une trame végétalisée existante, qu'il n'y a pas lieu de faire disparaître. Le couvert boisé d'arbres de hautes tiges sur près de la totalité de la parcelle (3209 m²) participe pleinement au maintien de la biodiversité.

Un classement en espace boisé et en zone naturelle permet également de respecter les règles du zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce classement se justifie d'autant plus que la parcelle étant enclavée, il n'y aura pas d'accès aux engins de chantier pour édifier une construction.

Par ailleurs, le classement envisagé en périmètre d'attente (PAPAG) confirme qu'il n'est pas envisagé de construction avant plusieurs années.

Enfin, comme il s'agit de zones à risques, il est préférable qu'il n'y ait pas de construction afin d'éviter la mobilisation des services de secours en cas de risques naturels.

Pour rappel, cette parcelle est visée dans le rapport de présentation (tome deux « choix retenus pour établir le PADD / justification du PLU, page 84) ainsi :

> *« Le site de « La Balme » est une grosse dent-creuse supérieure à 2500 m2 donc considérée ici* ***comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF).***
>
> *Ce secteur est constructible au titre des PPRNP 2006 et 2018. Toutefois, le projet de révision du PPRNP identifie des aléas fort « chute de bloc et de pierres »,* ***justifiant un projet de classement en zone rouge inconstructible*** *du fait de son caractère non urbanisé. »*

Selon le rapport de présentation justifiant le choix du PLU, cette parcelle devait être un espace naturel, au surplus non constructible en raison des risques naturels.

Il convient donc d'émettre l'avis que la parcelle AH 19 soit classée en zone naturelle, doublée d'un espace boisé classé.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations et propositions.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations les meilleures.

Gérald Lagier
*Avocat associé*

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 6 août 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification du zonage – secteur UAV, hameau du Fornet**

Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur une incohérence constatée dans le nouveau zonage du Plan Local d'Urbanisme (secteur **UAV**, hameau du **Fornet**), et formuler la demande suivante :

La **limite de la zone constructible UAV** présente, au niveau des parcelles cadastrées **section 0C n°0148, 0149, 0147 et partiellement 0668**, un **décroché de zonage** qui apparaît non justifié du point de vue :

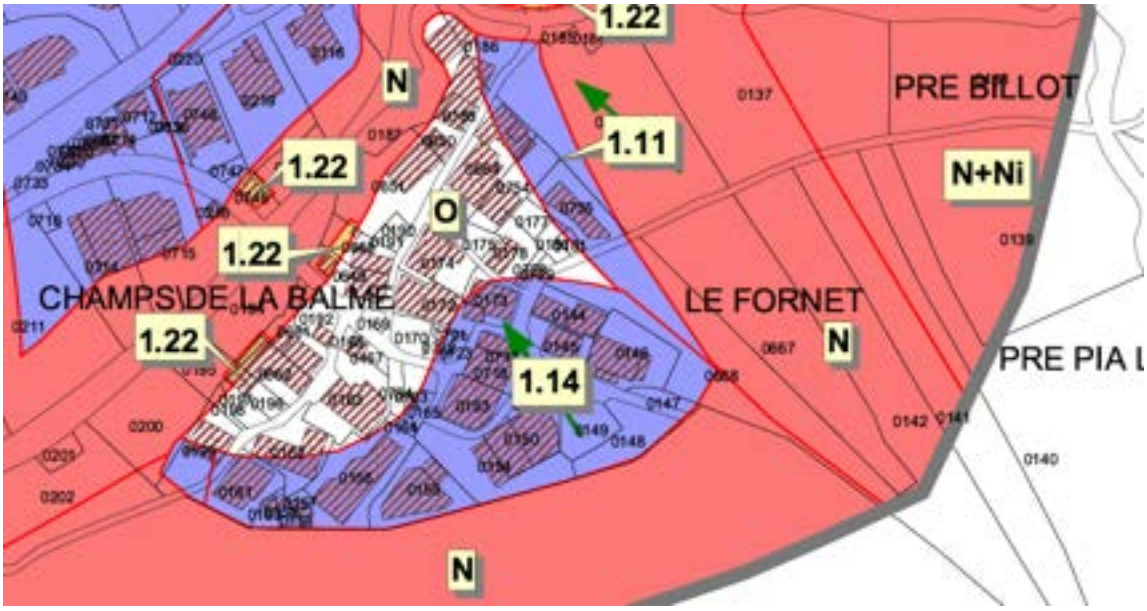
- de la lisibilité du plan de zonage ;
- de l'équité entre propriétaires ;
- de la cohérence avec les documents réglementaires en vigueur.

Ce découpage désavantage clairement certains propriétaires fonciers, sans que cet écart de traitement ne repose sur une logique d'aménagement, de paysage ou de risques.

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

**<u>Éléments justificatifs</u>**

- **Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** de Val d'Isère classe ces parcelles en **zones constructibles**, sans restriction liée aux risques naturels, ce qui renforce l'incompréhension face à cette réduction partielle de leur potentiel de constructibilité dans le PLU.

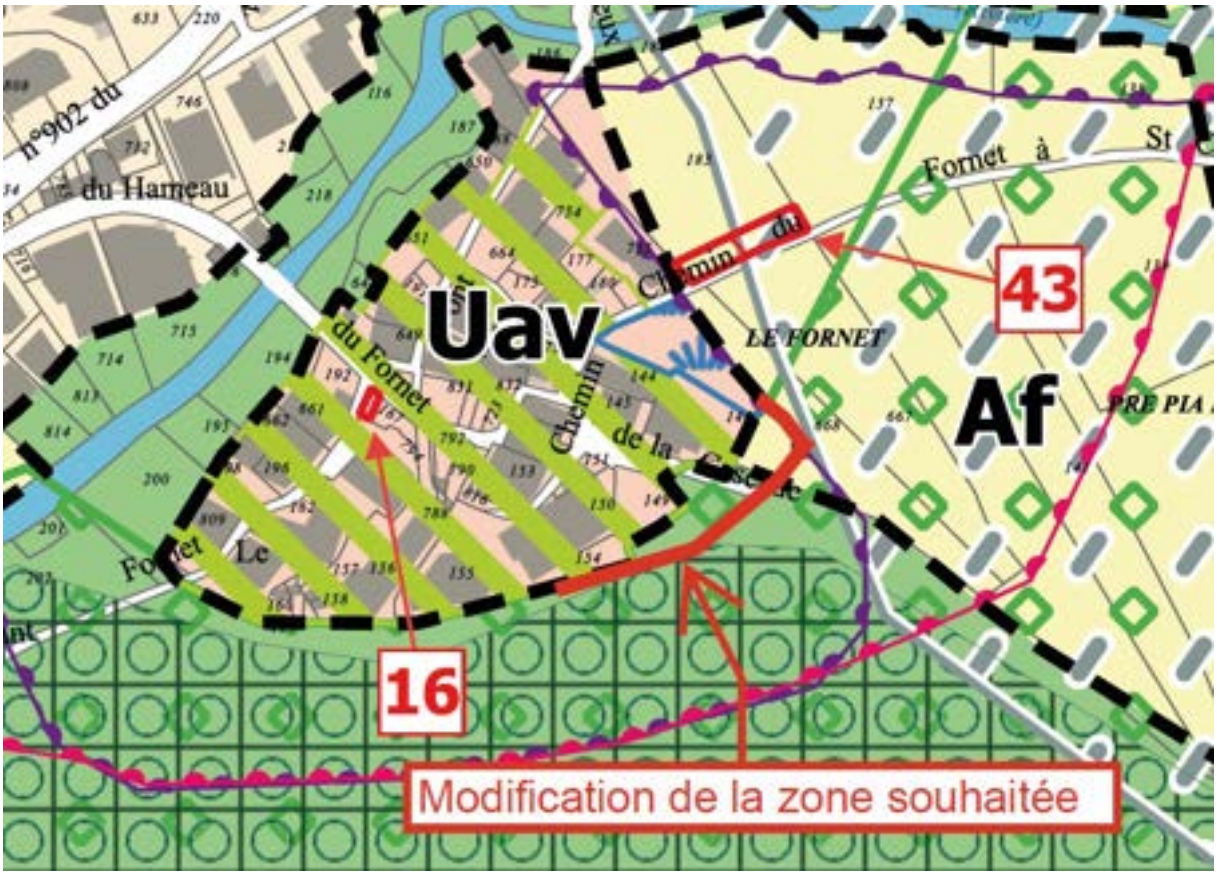



- Un **zonage plus linéaire** et continu serait plus cohérent d'un point de vue urbain et technique, évitant des formes de découpage complexes qui ne s'appuient ni sur des limites naturelles, ni sur des éléments bâtis.

JMV RESORT
architectes

Nous demandons à ce que le zonage UAV soit **corrigé** dans le nouveau PLU, de manière à :

- **Supprimer le décroché** affectant les parcelles 0148, 0149 , 0147 et 0668 ;
- **Aligner la limite de constructibilité sur une ligne cohérente**, tenant compte de la continuité bâtie, du tissu urbain existant et des possibilités réglementaires ouvertes par le PPRN.




Cette modification permettrait de rétablir une lecture claire du zonage, une équité de traitement entre propriétaires et une cohérence globale du PLU avec les autres documents d'urbanisme applicables.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

Resort SAS # Bât. M Loc, Route du port - 73370 BOURDEAU # info@jmvresort.com # +33 (0)4 79 79 30 44
# SIREN : 894 801 893 RCS CHAMBERY # APE 7111Z

L32

JMV RESORT
architectes

= LS

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Zonage des parcelles 400 et 033 – Demande de prolongement de la zone NP et de valorisation des projets de stationnement souterrain**

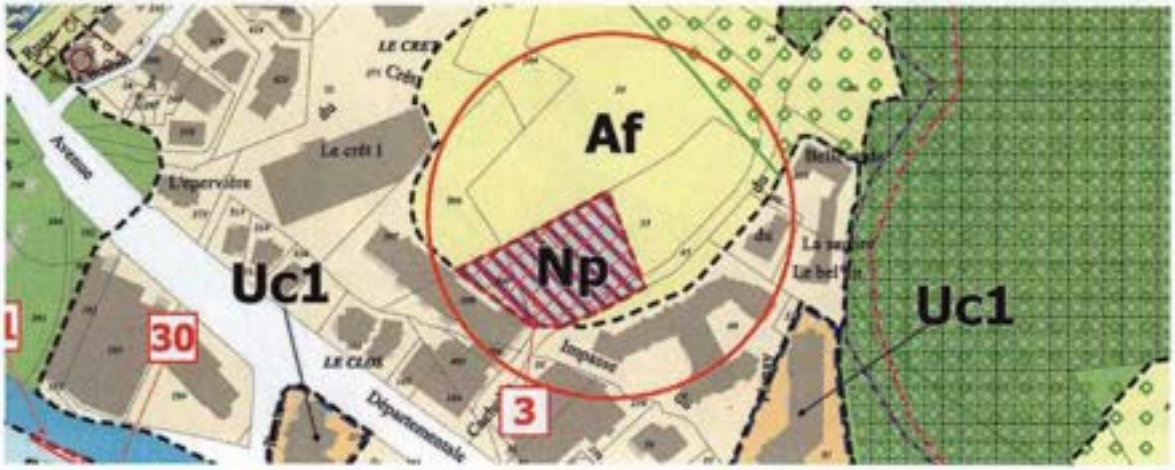
Nous souhaitons formuler une observation concernant les parcelles n°400 et n°033, situées à proximité immédiate du village, et aujourd'hui en partie classées en zone NP avec emplacement réservé pour un parking souterrain.

1. Appréciation du classement actuel et rappel du contexte de risque

Nous saluons le classement en zone NP avec emplacement réservé sur ces parcelles, qui permet d'envisager la réalisation d'un parking enterré, solution cohérente face au risque d'avalanche identifié dans le PPRN.

Ce type d'aménagement représente une réponse pertinente à la gestion des risques :

- Il supprime le stationnement extérieur en zones exposées,
- Il réduit l'exposition des personnes et des véhicules,
- Et il permet une mise en sécurité durable compatible avec les enjeux de long terme de la station.




2. Demande de prolongement de la zone NP sur l'ensemble de la parcelle n°033

Nous proposons que la zone NP actuellement partielle sur la parcelle 033 soit étendue à l'ensemble de la parcelle, afin de permettre un aménagement global de stationnement souterrain à l'échelle de tout le secteur.

JMV RESORT
architectes

- Répondre à un besoin criant de stationnement à Val d'Isère, en cœur de village ;
- Supprimer les stationnements extérieurs, aujourd'hui nombreux, mal intégrés et exposés ;
- Préserver la qualité paysagère du site, en cohérence avec l'image d'un village sans véhicule visible ;
- Améliorer la sécurité publique, en supprimant la présence de véhicules en surface dans une zone à risque.

3. Vision urbaine partagée : un village sans véhicules en surface

Le développement de parkings souterrains sur ces parcelles permettrait de réorganiser complètement le stationnement de surface, dans une logique :

- de rationalisation urbaine,
- d'intégration paysagère,
- et de sécurisation des mobilités douces (piétons, skis, navettes...).

Il s'agit d'un projet parfaitement aligné avec la volonté communale de tendre vers un village apaisé, esthétique et adapté au changement climatique, où les véhicules ne dominent plus l'espace public.

Demande

Nous demandons que :

- Le zonage NP soit étendu à l'ensemble de la parcelle n°033,
- Et que le règlement du PLU précise explicitement la possibilité d'y construire un parking souterrain

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette proposition, structurante pour le développement raisonné et sécurisé de Val d'Isère.

Cordialement,
Sylvain Eustache

L33

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de maintien du classement en zone UC du secteur du Crêt de Val d'Isère**

Je me permets, en tant qu'architecte intervenant régulièrement sur le territoire de Val d'Isère, d'apporter la présente contribution à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Mon propos concerne plus particulièrement le secteur du **Crêt**, actuellement classé en **zone UC**, et que le projet de nouveau PLU propose de reclasser en **zone UD**, entraînant notamment une réduction de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, passant de **13 mètres à 11 mètres**.

PLU 2018 :

PLU 2025 :

JMV RESORT
architectes

Je souhaite exprimer mon opposition à cette évolution pour les raisons suivantes :

1. Cohérence urbaine et intégration au tissu bâti existant
   L'ensemble des bâtiments existants dans ce secteur ont été construits conformément aux dispositions actuelles de la zone UC, avec une hauteur de 13 mètres. Abaisser cette hauteur à 11 mètres créerait une rupture dans la cohérence architecturale et urbaine du quartier.

2. Densité maîtrisée et lutte contre l'étalement urbain
   La réduction de la hauteur maximale va mécaniquement réduire le potentiel constructible en volume, ce qui va à l'encontre des objectifs de densification raisonnée, et risque de favoriser l'étalement urbain – pourtant contraire aux principes de sobriété foncière portés par les réglementations nationales (notamment la loi Climat et Résilience).

3. Équité entre pétitionnaires
   Le reclassement du secteur en zone UD serait perçu comme une forme de pénalisation pour les porteurs de projets qui n'ont pas encore construit, en les plaçant dans une situation moins favorable que les constructions déjà autorisées à 13 mètres. Cela introduirait une inégalité de traitement entre administrés.

En conséquence, je demande le maintien du classement en zone UC pour le secteur du Crêt, afin de garantir :

- La continuité architecturale et urbaine du quartier ;
- La cohérence avec les constructions existantes ;
- La préservation des droits à construire pour les pétitionnaires futurs dans un cadre réglementaire équitable.

Je vous remercie de prendre en compte cette observation dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Eustache Sylvain

Architecte Associé

L34

JMV RESORT
architectes

=L14

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Assouplissement de la règle d'implantation en limite séparative dans les secteurs préférentiels de densification (UAC, UB, UC)**

Nous souhaitons formuler une observation concernant la règle d'implantation des constructions en limite séparative, telle que prévue dans le projet de PLU dans les secteurs UAC, UB et UC — identifiés comme secteurs préférentiels de densification.

Le règlement actuel prévoit :

- Une implantation en limite séparative uniquement en surélévation d'un bâtiment existant, limitée à +3 m,
- Ou en adossement à un bâtiment mitoyen sur la parcelle voisine, avec une limitation de la longueur de la façade non accolée.

Demande d'évolution :

Dans un contexte affirmé de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain, il nous semblerait cohérent et opportun d'assouplir cette règle, en particulier dans les secteurs stratégiques du centre station.

Nous proposons que, dans les secteurs UAC, UB et UC, l'implantation en limite séparative puisse être autorisée sans limite de hauteur spécifique (hormis la hauteur maximale réglementaire), ni contrainte de longueur de façade accolée, comme cela est actuellement possible dans le PLU en vigueur.

Cela permettra

- D'etre en cohérence avec les objectifs du PLU : ces secteurs sont clairement identifiés comme prioritaires pour la densification. Il convient donc d'y appliquer des règles favorables à la compacité et à l'optimisation du foncier.
- De valoriser le tissu urbain existant : permettre des constructions en limite, à hauteur maximale, favorise la continuité urbaine et l'intégration dans le front bâti.
- D'etre équitable avec le PLU actuel : le PLU en vigueur permet une implantation en limite sans ces restrictions. Les nouvelles limitations introduites ne sont pas justifiées au regard des orientations de densification.

Nous recommandons donc le maintien ou le rétablissement d'une possibilité d'implantation en limite sans limitation de surélévation (+3 m) ni restriction de longueur, sous réserve du respect de la hauteur maximale réglementaire applicable à la zone.

L35

JMV RESORT
architectes

L4

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de révision du pourcentage de logement du personnel imposé aux programmes d'« autres hébergements touristiques »**

Nous souhaitons formuler une observation concernant la disposition du PLU imposant la création de logements du personnel à hauteur de 10 % de la surface de plancher, pour tout programme de construction neuve ou de démolition-reconstruction de plus de 2 000 m² à destination :

- d'hôtels, ou
- d'autres hébergements touristiques.

Si cette règle nous paraît pertinente et justifiée dans le cas des hôtels, nous estimons qu'elle doit être ajustée pour les autres hébergements touristiques, qui n'impliquent pas les mêmes besoins en main-d'œuvre permanente ou saisonnière.

1. Un besoin structurel de personnel bien moindre

Les hôtels génèrent une activité intense, nécessitant la mobilisation quotidienne d'une main-d'œuvre importante : service, restauration, accueil, entretien des chambres, conciergerie, etc.
En revanche, les autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, meublés collectifs, clubs, chalets gérés…) fonctionnent généralement avec :

- moins de personnel sur site,
- des services mutualisés, voire externalisés,
- et une organisation plus souple et automatisée.

Il serait donc disproportionné d'imposer la même exigence de 10 % de logements du personnel à ces deux types d'établissement.

2. Demande

Nous demandons que la règle soit modifiée comme suit :

*Pour les autres hébergements touristiques, le taux minimum de surface à dédier aux logements du personnel soit abaissé à 5 %, au-delà de 2 000 m² de surface de plancher créée.*

Cet ajustement permettrait de préserver l'intention initiale du règlement — à savoir, encourager l'hébergement du personnel sur site — tout en tenant compte des spécificités d'exploitation de chaque type de structure.

JMV RESORT
architectes

Il est essentiel de garantir une cohérence réglementaire qui tienne compte des réalités opérationnelles. Appliquer un taux uniforme à toutes les formes d'hébergement touristique revient à ignorer la diversité des besoins en personnel.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette demande dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

L36

JMV RESORT
architectes

= L3

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de révision ou de clarification de l'obligation de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales**

Nous souhaitons attirer l'attention sur le point 5-7 du règlement relatif à la performance énergétique et environnementale, qui stipule :

*"Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire."*

1. Une mesure peu adaptée au contexte climatique et opérationnel de Val d'Isère

Si l'intention environnementale de cette mesure est louable, son application automatique et généralisée dans une station de montagne comme Val d'Isère nous semble déconnectée des réalités du site :

- La station est enneigée une grande partie de l'année (plus de 5 mois), ce qui limite drastiquement la récupération d'eau sous forme liquide à partir des toitures ;
- L'activité touristique est concentrée sur 4 mois d'hiver, période durant laquelle aucun besoin d'arrosage n'existe, et où les réseaux sont en mode hivernal ;
- Les gestionnaires techniques déconseillent fortement l'usage des eaux pluviales dans les sanitaires (WC), notamment pour des raisons de santé publique, d'odeurs, et de contraintes d'entretien, en particulier dans des bâtiments de montagne où les systèmes doivent être robustes, simples et fiables.

2. Une logique valable en plaine, mais inadaptée en haute altitude

Ce type de mesure trouve sa pertinence en milieu urbain ou rural, dans des régions à forte pluviométrie annuelle et avec un usage intensif d'eau toute l'année (arrosage, sanitaires, nettoyage…).
Mais à 2 000 m d'altitude, dans une commune fonctionnant à 80 % en hiver, imposer ce type d'installation paraît non seulement inefficace, mais aussi injustifié.

3. Demande

Nous demandons que :

- Soit supprimée l'obligation systématique d'installer un système de récupération des eaux pluviales pour toute construction neuve,
- Ou, a minima, que le règlement précise l'objectif visé (ex. : arrosage, gestion des eaux à la parcelle…), et laisse une marge d'adaptation ou d'exemption.

JMV RESORT
architectes

Il s'agit de garantir une cohérence entre les exigences réglementaires et les conditions d'usage réelles du territoire, afin d'éviter des installations inutiles, coûteuses, voire contre-productives.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette remarque, dans un esprit de pragmatisme environnemental adapté au site.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L37

JMV RESORT
architectes

= L12

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification de la règle relative à l'obligation de logements aidés pour les programmes de 5 logements ou 600 m² et plus**

Nous souhaitons, en tant qu'architectes intervenant régulièrement à Val d'Isère, formuler les observations suivantes concernant la règle imposant un minimum de 20 % de logements aidés pour tout programme :

- de 5 logements et plus, ou
- de 600 m² et plus de surface de plancher à usage d'habitation.

1. Demande d'élargissement des typologies de logements considérés comme "aidés"

Nous proposons que soient ajoutés à la liste des logements pris en compte comme logements aidés :

- Les logements de personnel, essentiels au bon fonctionnement économique et touristique de la station. Ils sont notamment indispensables à l'exploitation de chalets à vocation locative, qui nécessitent la présence permanente de personnel d'entretien, de gestion ou de conciergerie ;
- Les relogements de propriétaires fonciers existants, dans le cadre d'opérations de densification, de restructuration ou de renouvellement urbain.

Val d'Isère souffre d'une pénurie structurelle de logements pour les actifs permanents et saisonniers. Ces deux types de logements répondent directement à cette problématique locale et participent à une réelle politique de mixité sociale, au même titre que les produits déjà reconnus dans le règlement.

2. Demande de révision du seuil et du mode de calcul

Le seuil de 600 m² introduit un effet de seuil brutal :

- Un programme de 599 m² n'est soumis à aucune obligation,
- Tandis qu'un programme de 601 m² entraîne immédiatement une perte de 20 % de surface de plancher libre.

JMV RESORT
architectes

Ce fonctionnement produit des effets pervers, car il est :

- Injuste, en créant une disproportion entre l'obligation et la surface réellement construite ;
- Dissuadant, en incitant certains maîtres d'ouvrage à limiter artificiellement leur projet pour éviter de franchir ce seuil ;
- Contre-productif, en freinant des programmes de taille raisonnable pourtant cohérents avec les objectifs de densification et de revitalisation du bâti.

Nous recommandons une révision de la règle, selon l'une des modalités suivantes :

- N'appliquer les 20 % de logements aidés que sur la part excédant les 600 m² ;
- Instaurer un seuil progressif par tranches (ex. : 10 % entre 600 et 800 m², puis 20 % au-delà) ;
- Rehausser le seuil à 800 m², afin de ne pas freiner les opérations modestes mais qualitatives.

3. Demande de clarification sur le calcul en cas d'extension

Enfin, nous demandons de clarifier le mode de calcul du seuil en cas d'extension d'un bâtiment existant :

- La règle s'applique-t-elle lorsque l'extension seule dépasse 600 m², ou bien dès lors que la surface totale (existant + extension) atteint ce seuil ?

Cette précision est cruciale pour anticiper correctement les obligations dès la phase de faisabilité d'un projet, et éviter les interprétations divergentes.

Nous saluons la volonté affichée d'encourager la mixité sociale dans le nouveau PLU. Néanmoins, nous estimons que cette ambition doit être ajustée aux réalités locales, tant économiques que techniques. Adapter cette règle, dans sa portée comme dans ses modalités d'application, permettrait de favoriser un urbanisme équilibré, réaliste et soutenable pour les acteurs du territoire.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L38

JMV RESORT
architectes

= L13

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de modification de l'OAP – Secteur Ue – Activités économiques au rez-de-chaussée**

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Ue, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant l'obligation actuelle d'affecter le rez-de-chaussée à des activités économiques ou commerciales, y compris dans les secteurs 1 et 2.

## Schéma de principe

JMV RESORT
architectes

Le futur projet consiste à réaliser un programme de logements pour actifs, avec de petites cellules adaptées aux saisonniers et aux travailleurs permanents. Le bâtiment existant, sur lequel l'extension s'implante, n'abrite actuellement aucune activité commerciale ni économique au rez-de-chaussée. La destination du rez-de-chaussée est donc déjà exclusivement résidentielle.

Nous demandons que l'exigence d'implantation d'activités économiques au rez-de-chaussée soit supprimée dans ce secteur, pour les opérations à vocation exclusivement résidentielle destinées aux actifs.

En effet, l'objectif principal du secteur est de répondre à la pénurie de logements pour actifs. L'imposition d'une affectation commerciale au rez-de-chaussée réduit mécaniquement la capacité d'accueil de logements utiles, sans répondre à un besoin identifié dans ce contexte.

De plus, le bâtiment existant ne présente pas d'activités économiques en pied d'immeuble, ce qui rend cette contrainte incohérente avec l'environnement immédiat et les usages actuels.

Un local d'activité économique isolé dans une résidence dédiée aux actifs n'a ni vocation économique viable, ni cohérence fonctionnelle ou urbaine, surtout dans un contexte excentré ou peu passant.

Cette orientation, si elle est maintenue, risque de freiner la réalisation d'opérations de logement pourtant prioritaires pour le territoire.

Nous demandons donc que l'OAP soit modifiée pour :
Supprimer l'obligation de réserver le rez-de-chaussée aux activités économiques ou commerciales dans le secteur Ue pour les projets exclusivement résidentiels à destination des actifs ;
Ou, à défaut, introduire une dérogation explicite dans le cas où le bâtiment existant n'en comporte pas, ou lorsque le projet vise exclusivement du logement social ou de service.

Nous remercions la commission d'enquête pour la prise en compte de cette observation.

Cordialement,
Sylvain Eustache

Architecte Associé

L39

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de réintégration de l'orientation architecturale spécifique à l'îlot de la Banque de Savoie – Secteur centre, zone UB**

Nous souhaitons alerter sur la disparition dans le nouveau PLU d'une orientation architecturale majeure, présente dans l'ancien document d'urbanisme, concernant le secteur de l'îlot dit "de la Banque de Savoie", situé dans la zone UB – centre station.

1. Rappel de l'orientation architecturale antérieure (ancien PLU)

L'ancien PLU formulait clairement cette orientation particulière :
*"Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre. Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat."*

Cette disposition reconnaissait explicitement la spécificité stratégique de l'îlot, à l'entrée du centre, ainsi que la nécessité :

- D'une harmonisation architecturale avec les constructions majeures environnantes ;
- D'un alignement en hauteur avec les bâtiments existants, notamment les hôtels mitoyens atteignant 21 mètres.

**1 - Constructions à restructurer**

- **Ilot de la Banque de Savoie**

Cet îlot est situé à l'entrée du centre station, dans un endroit phare où doit s'amorcer l'image de la requalification du centre.
Sa requalification passe par une harmonisation avec l'architecture enclenchée sur la rive gauche de l'Isère, dans la zone centrale de la station. Dans cette perspective sont autorisées des hauteurs cohérentes avec son environnement urbain immédiat.

**Prescription :**
**L'architecture qui s'y déploiera devra reprendre le même vocabulaire que celle récemment mise en œuvre : toitures 2 pans, matériaux traditionnels (bois, pierre).**

JMV RESORT
architectes

2. Problème posé par la suppression de cette orientation dans le nouveau PLU

Le nouveau PLU, en supprimant cette mention spécifique, généralise les règles de hauteur de la zone UB, sans prendre en compte la singularité morphologique et urbaine de cet îlot emblématique.
Cela entraîne plusieurs difficultés :

- Rupture dans l'harmonie urbaine : en interdisant une hauteur jusqu'alors cohérente avec le tissu bâti existant (21 m), le nouveau PLU introduit un décalage avec les constructions voisines ;
- Obstacles à la requalification qualitative du secteur, pourtant identifiée comme une priorité dans les documents précédents ;
- Absence de souplesse règlementaire, alors que l'ancien PLU permettait des ajustements au cas par cas, dans un esprit d'intégration et de continuité urbaine.

3. Demande formulée

Nous demandons la réintégration dans le PLU de cette orientation architecturale spécifique à l'îlot de la Banque de Savoie, permettant :

- Des hauteurs cohérentes avec l'environnement immédiat (jusqu'à 21 mètres, en référence aux hôtels mitoyens) ;
- Une lecture urbaine harmonieuse à l'entrée du centre station ;
- La poursuite des efforts de requalification architecturale et paysagère engagés depuis plusieurs années.

Il s'agit ici d'un enjeu à la fois urbain, architectural et stratégique pour l'image du centre de Val d'Isère. La suppression de cette disposition nous semble être une régression réglementaire, qu'il convient de corriger.

Nous vous remercions de prendre en considération cette demande dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L40

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 22 juillet 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

**Objet : Demande de mise en cohérence entre le zonage PLU et le PPRN sur la parcelle n°807 (secteur du Fornet)**

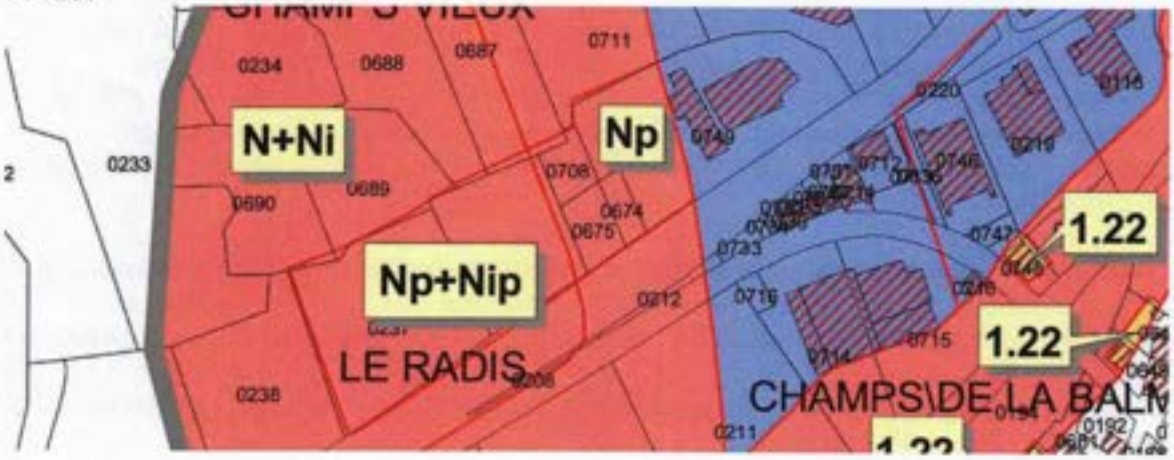
Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur une incohérence de zonage affectant la parcelle cadastrée n°807, située dans le secteur du Fornet.

1. Incohérence entre le PLU et le PPRN

Le nouveau PLU classe cette parcelle en zone Af, tandis que le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) l'identifie comme une zone NP (non constructible, sauf exception). Cette situation crée une contradiction réglementaire.

Or, conformément au Code de l'urbanisme, le PPRN prévaut sur le PLU. Il est donc essentiel que les deux documents soient mis en cohérence, tant pour la clarté des procédures que pour la sécurité juridique des porteurs de projet.

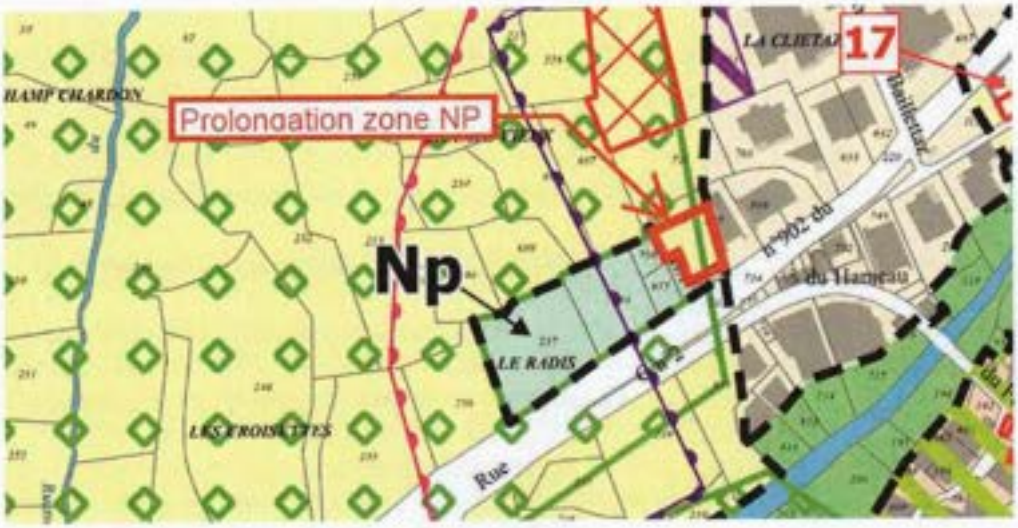
PPRN :




PLU 2025 :

JMV RESORT
architectes

Nous demandons :




- Que le zonage du PLU soit aligné sur celui du PPRN, en classant la parcelle 807 en zone NP ;
- Ou, à défaut, que le PLU précise explicitement la primauté du PPRN sur ses propres dispositions dans ce secteur ;
- Et que le règlement du PLU reconnaisse la possibilité d'autoriser des garages enterrés dans les zones à risque, dès lors qu'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRN.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L41

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement

Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 7 août 2025

Mail

N/Réf. : DIVERS 2025 – MAITRE PONCIN - FP25001– FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

**<u>Complément à la contribution n° 19</u>**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En complément de ses observations adressées le 4 août 2025 (contribution n° 19), l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX, représentée par Madame Dominique NEVEUX, qui est propriétaire à VAL D'ISERE, au lieu-dit « La Legettaz » de la parcelle cadastrée n° AI 39, d'une surface de 3.598 m², entend porter à votre attention l'avis émis le 20 juin 2025 par la Chambre d'Agriculture SAVOIE MONT-BLANC sur le projet de révision de PLU arrêté et soumis à l'enquête (PJ).

En page 2 de son avis, la Chambre d'Agriculture indique expressément que des points de cohérence pourraient être retravaillés, notamment des surfaces précédemment classées en zone U qui ont été reclassées en A et N et qui auraient pu notamment rester en U, en particulier à La Légettaz (les photographies insérées en dessous du paragraphe concernant des secteurs situés à ailleurs que La Légettaz).

De plus, le reclassement de la parcelle n° AI 39 en zone U ne remettrait pas en cause la trajectoire de diminution de consommation d'espaces car l'ajout d'une surface complémentaire de 0,36 hectares porterait seulement la consommation mesurée par la Chambre d'Agriculture de 2,19 hectares (arrondis à 2,2 dans l'avis) à 2,55 hectares, soit 49,5 % en potentiel de consommation foncière (ENAF et dents creuses), ce qui demeure donc toujours inférieur au seuil de 50 % prévu pour la mise en œuvre de la

trajectoire initialement définie pour l'application dans le future du « Zéro Artificialisation Nette » de la Loi « Climat et Résilience ».

C'est donc, dans ces conditions, que l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable au classement de sa parcelle n° AI 39 susvisée, dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvé.

L'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

P.J. :
1- Avis de la Chambre d'Agriculture SAVOIE MONT-BLANC du 20 juin 2025

L42

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 7 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.211.145.1317.0**

N/Réf. : HOTELIERS DE VAL D'ISERE / REVISION PLU VAL D'ISERE - FP25341– FP/JV/CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

**Complément à la contribution n° 29**
**Intervention de Madame Alexandra PAULIN – Résidence La Danival**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des propriétaires et/ou exploitants des hôtels de VAL D'ISERE ci-après :

- Monsieur Nicolas MORIANO – Hôtel Mont-Blanc 106, rue des Célibataires, au lieu-dit « Le Rogoney » ;
- Madame Véronique MATTIS LLEDO – Hôtel Tsanteleina 1040, avenue Olympique ;
- Monsieur Thibaut PAULIN – Hôtel La Galise 54, rue de La Galise
- Monsieur Frédéric MONNERET – Hôtel Avancher 554, avenue du Prariond, au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Victoria CESAR – Hôtel Victoria Lodge Avenue du Prariond au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Alexandra PAULIN – Résidence Le Danival (ancien hôtel) 245, rue des Leissières.

Tous ces hôtels sont directement concernés par la disposition introduite dans le règlement écrit des différentes zones du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, parmi lesquelles les zones Uac, Ub , Uc et Ut, notamment, consistant pour les bâtiments existants à usage d'hôtel à empêcher toute possibilité de restructuration qui conduirait à un changement sous-destination vers une autre sous-destination que « l'hôtellerie » ou les « autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de

service » (telles que rappelées page 28 et 29 du règlement du projet de PLU arrêté) en-deçà d'un seuil inférieur à 80 % de la surface de plancher du projet global.

En effet, selon le règlement écrit du projet de PLU révisé :

> « > *En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :*
> *Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* » (page 36 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

> « > *En secteur Ut, Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination, avec ou sans reconstruction, vers le logement des surfaces de plancher à destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée aux « commerces et activités de services » représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet)* ». (page 54 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

Eu égard aux surface bâties couvertes par ces zones Uac, Ub, Uc et Ut qui concernant la quasi-totalité des secteurs où sont implantés les hôtels de la Commune, c'est la quasi-totalité des établissements existants de la station qui sont directement concernés par cette règle d'interdiction de changement de destination des hôtels.

Or, cette règle qui intègre une interdiction qui apparaît générale et absolue, s'inscrit dans un dossier particulièrement dense dans lequel les différents documents et rubriques ne sont pas toujours très faciles à comprendre pour le public laissant ainsi beaucoup de flou dans l'interprétation que pourraient en faire la Collectivité et un service instructeur, et soulève des difficultés tant juridiques que pratiques qui doivent conduire la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux.

<u>En effet :</u>

**1-** L'article R. 151-33 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du PLU dispose que :

> *« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :*
> *1° Les types d'activités qu'il définit ;*

*2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations* ».

Il résulte de ces dispositions qu'il n'est pas légalement possible de différencier, au sein d'une même zone du PLU, les prescriptions règlementaires applicables à une même destination, selon une subdivision de cette destination déterminée par la Collectivité.

C'est dans ces conditions que la Conseil d'Etat a déjà pu considérer, dans le cadre de sa décision *Commune de Biarritz* du 30 décembre 2014, que les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (désormais reprises sous l'article R. 151-33 précité), ne permettaient « *ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie* » (CE, 30-12-2014, *Commune de Biarritz* : n° 360850 ; de manière identique, voir : CAA Marseille, 10-06-2016 : n° 15MA02886).

C'est ainsi qu'ont été censurées des dispositions d'un PLU qui distinguaient les règles afférentes aux places de stationnement exigées s'agissant des activités de services, telles que les agences bancaires et les bureaux d'assurance, et les « restaurants » des autres constructions à usage de commerce, car contrevenant aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code.

Dans le même sens, la Cour Administrative d'Appel de LYON a également pu considérer dans une décision du 12 août 2015, que :

> « (…) *3. Considérant que, si l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version issue de la modification en cause, prévoit des règles de hauteur différentes au sein de la zone UCa de " la Fétola ", réservée à l'habitation, sans distinguer selon le type d'habitat, individuel ou collectif, réalisable dans cette zone, il ressort également de l'orientation d'aménagement approuvée par la délibération contestée, qui a valeur réglementaire, comme d'ailleurs des motifs de cette délibération, que la modification en cause est destinée à permettre la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles dans la partie haute des terrains compris dans ce secteur et d'un petit collectif de 8 à 9 logements dans sa partie basse, chacune de ces catégories de constructions étant en particulier soumise à des règles de hauteur distinctes ; que* ***ce dispositif, qui revient à traiter différemment, au sein de la zone UCa, les constructions à usage d'habitation selon qu'elles sont affectées à l'habitat individuel ou collectif alors qu'elles ont une vocation identique consacrée à l'habitation, méconnaît l'article R. 123-9 précité du code de l'urbanisme*** *; que, par suite, comme le soutient M.C..., la délibération du conseil municipal de Fontanil-Cornillon du 30 mai 2011, dans la mesure où elle opère une distinction, au sein de la zone UCa du plan, entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, est erronée en droit ;* (…) » (CAA Lyon, 12-08-2015 : n°

14LY00154 ; **voir dans le même sens, s'agissant spécifiquement du PLU de VAL D'ISERE : CAA Lyon 19-11-2019 : n 19LY00031).**

Quant au traitement réservé à la destination hôtelière, il importe de relever que le Tribunal Administratif de GRENOBLE avait déjà pu, quant à lui, retenir que :

> « (…) *6. Considérant que la disposition contestée précise que, en zone U, est interdite « toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques » ; que, par conséquent, les hôtels concernés se voient appliquer, outre les règles de la zone U dans laquelle ils se trouvent, la règle en litige ; que les autres hôtels, qui ne sont pas repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques, ne sont pas soumis à cette règle restrictive au sein de la même zone ; que, dans ces conditions, la disposition règlementaire contestée est contraire aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dont la méconnaissance est invoquée par les requérantes ; que, par suite, la décision implicite attaquée, par laquelle le maire a opposé aux requérantes un refus d'abrogation de cette disposition doit être annulée* (…) » (TA Grenoble 9-04-2015 : n° 1206276).

<u>Au cas présent :</u>

Les dispositions susrappelées du règlement du projet de PLU révisé, applicables aux zones urbaines Uac, Ub, Uc et Ut, qui concernent les destinations et sous destinations autorisées dans les zones concernées, déterminent des règles différentes selon que les constructions à destination d'hôtel ou d'hébergements touristiques sont, ou non, préexistants à l'approbation du futur PLU.

Il est donc établi, que s'agissant de la même sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques », au sens des dispositions de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur version applicable, ces dispositions règlementaires prescrivent des règles différenciées au sein de ces mêmes sous- destinations, en fonction de leur préexistence ou non à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, ces dispositions entendent prescrire, pour des sous-catégories créées de la même sous-destination que recouvre celle d' « hôtel » d'une part, et celle d' « autres hébergements touristiques » d'autre part, des règles distinctes entre les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux, ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, et créerait ainsi une situation juridique incertaine en raison de l'illégalité qui affecterait le contenu même du règlement écrit du PLU.

**2-** De plus, la difficulté est d'autant plus importante que la règle ainsi édictée et particulièrement restrictive apparaît comme créant une forme d'interdiction générale et absolue puisqu'elle couvre pratiquement tout le territoire urbanisé de la station et vise donc tous les hôtels, sans même procéder à une analyse précise en fonction de leur ancienneté, de leur taille, de leur capacité, …

**3-** Enfin, la règle ainsi édictée, dont on peut saisir la finalité à travers la volonté de conserver une offre de « lits chauds » dans un rapport qui lui est défavorable face à la création de « lits froids » (ce sur quoi le rapport de présentation du PLU peine à exposer et justifier la pertinence de la règle applicable aux restructurations d'hôtels existants quand il est par ailleurs purement descriptif sur les lits froids) cristallise désormais autour de la catégorie « hôtels » toutes les attentions contre la perte des « lits chauds » dont les propriétaires et exploitants seraient, en quelque sorte, les mauvais élèves, et qui justifierait à leur encontre une règle extrêmement sévère et contraignante.

Or, la règle telle qu'elle est définie dans le règlement écrit du projet de PLU soulève des difficultés d'ordre pratique dès lors que :

- D'une part, il n'est procédé à aucun inventaire détaillé des hôtels concernés et des contraintes de restructuration auxquels ils pourraient être confrontés, notamment au regard de la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, dans le cadre d'un maintien d'une activité purement hôtelière ou d'hébergements touristiques qui conduirait à rendre bloquer toute évolution et à les condamner définitivement à la fermeture pour en faire des friches économiques (comme cela s'observe dans d'autres stations, parfois proches de VAL D'ISERE, où des hôtels anciens difficilement restructurables sont contraints de cesser l'exploitation et de fermer sans trouver aucun repreneur)
- D'autre part, il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration des hôtels existants vers d'autres usages dans l'hypothèse où l'activité doit brutalement s'arrêter, sans alternative économique (comme cela a pu être le cas lors de la pandémie de Covid 19).

Il ressort donc que la règle édictée par le projet de règlement du PLU fait une totale abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière et soulève donc de réelles difficultés pratiques en « cristallisant » purement et simplement le patrimoine et l'outil de production de personnes privées, quand, dans le même temps, le règlement du PLU ne prévoit lui-même aucun outil pour les « lits froids » dans le diffus, dont la production continue génère inexorablement un rapport défavorable pour les lits hôteliers dont la part relative est toujours moins importante.

D'ailleurs, il est étonnant que le projet de PLU révisé ne mentionne pas et ne tienne pas compte du fait qu'à l'occasion de leur création, de leur rénovation

ou de tous travaux d'embellissement, les propriétaires et exploitants d'hôtels ont signé, avec la Commune, des convention de type « Loi Montagne », en application des dispositions des article L. 342-1 et suivants du Code du Tourisme qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière. Or, le projet de PLU ne tient absolument pas compte de cela, alors même que ces conventions sont engageantes et constituent déjà un levier existant qui pèse sur les hôtels pour garantir la destination hôtelière des hébergements.

Or, il ne peut pas être imaginé les auteurs du PLU ont défini la règle dans le but de pénaliser les établissements indépendants et/ou familiaux, mais force est bien toutefois de constater que la maintien d'un produit « au goût du jour », répondant aux attentes nouvelles de la clientèle et aux normes réglementaires de toute nature, nécessite des investissements financiers lourds qui ne peuvent s'engager qu'avec le concours d'établissements financiers qui ne peuvent, bien évidemment, faire fi de la valeur immobilière des établissement, laquelle est radicalement impactée par une règle qui contraint toute évolution du bâti existant, … sauf à considérer que l'offre hôtelière ne puisse *in fine* se maintenir que par le biais d'opérateurs très haut de gamme, créant ainsi une véritable rupture d'égalité dans les différents types d'hébergement.

C'est donc dans ces conditions qu'il vous est demandé de bien vouloir émettre un avis favorable à la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous-destinations « hôtellerie » et « autres hébergements touristiques », portant ainsi au libre usage de la propriété privée une atteinte disproportionnée, et qui, de surcroît, n'est pas de nature à répondre aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLU puisque n'empêchant ni le développement non maîtrisé des « lits froids », ni les difficultés de plus en plus fortes à conserver un niveau de « lits chauds ».

Les hôteliers susvisés et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

L43

Copropriétaires Vaquier
SCI Outa
Chalet Millega
SEM
Zone du Coin
73150 Val d'isère

Représentés par M. Nicolas Marin

Val d'Isère, le 4 Aout 2025

Monsieur le Commissaire Enqueteur
M. Gérard Hovelaque
Mairie de Val d'isère
Place du Thovex
73150 Val d'Isère

Objet : Révision du PLU communal – Observations à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes les propriétaires fonciers de la zone du Coin sud, parcelles cadastrées : AD 242, 243,244,246,292,317,356,357,566 situées rue du Coin a Val d'Isère.

Nous sommes porteurs d'un projet immobilier de reconstruction sur le secteur de la zone du Coin sud depuis plusieurs années.

Après examen du projet de PLU révisé, nous avons étudié précisément l'OAP et le règlement envisagé et avons quelques remarques à ajouter à l'enquête publique en cours. Ces remarques visent à clarifier ces nouveaux éléments urbanistiques, à lever certaines ambiguïtés, incohérences mineures, ou autres points qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du PLU et à l'élaboration d'un projet adapté au contexte urbanistique et architectural du village de Val d'Isère.

**1) Concernant l'OAP sectorielle n°2 :**

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

**Orientations relatives à la programmation**

- À partir de 300 m2 de surface de plancher, chaque opération devra proposer au minimum 50% de la surface de plancher générée pour des lits touristiques marchands (y compris les logements dédiés au personnel). Il est précisé que les dispositions du règlement permettant de réaliser jusqu'à 20% de surface de plancher de logement ne sont pas compris dans les surfaces de plancher de lits touristiques marchands exigés.
  *Pour rappel des obligations sont inscrites au règlement concernant la réalisation de logements dédiés au personnel.*

Toutefois, la notion de *« lits touristiques marchands »* n'est pas définie dans le lexique du règlement. Nous comprenons que les *« lits touristiques marchands »* correspondent aux hôtels et autres hébergements touristiques. Est-ce bien le cas ? Pour plus de clarté, la notion de *« lits touristiques marchands »* devrait être précisée dans le lexique du règlement.

Se pose, en outre la question de l'application de ce ratio de 50% minimum de « lits touristiques marchands » aux opérations de démolition/reconstruction ? Les $m^2$ existants (hôtel et hébergements touristiques) sont-ils pris en compte dans le calcul des 50% ?

En outre, et dans un souci de promotion des commerces, ne faudrait-il pas exclure les surfaces dévolues aux commerces indépendants pour calculer les 50% ?

A défaut, le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit des Orientations relatives aux formes urbaines, et notamment :

- Sur le secteur Sud, les hauteurs bâties seront principalement de 18 m.
- Toutefois, sur ce même secteur Sud, un volume bâti d'une hauteur de 21 m pourra être proposé le long de la rue du Parc des Sports, sur un linéaire de 30 m maximum.

Sur le schéma d'aménagement, la représentation du linéaire permettant un volume bâti d'une hauteur de 21 m semble supérieure à 30m linéaire (au moins 45m linéaire) :

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, le linéaire permettant un

volume bâti d'une hauteur de 21 m ne devrait-il pas être étendu au moins à 45m voire étendu sur tout le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

De plus, en l'état actuel, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise :

**4-4-2 REGLES GENERALES**

**Préalable :** pour bénéficier de la hauteur maximum fixée ci-dessous pour les hôtels et les autres hébergements touristiques, la partie « hôtel » et/ou « autre hébergement touristique » doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale du bâtiment considéré. Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

En secteur UB, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise également :

**En secteurs UB :**

La hauteur est limitée :

- à 21 m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques
- à 18 m au faîtage pour les autres constructions

Nous comprenons des différentes dispositions de l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU que la hauteur à 21m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques n'est possible que si la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques du projet représente 80% de la surface de plancher totale du projet.

Ces dispositions du futur règlement ouvrant la possibilité d'une hauteur des hôtels et autres hébergements touristiques à 21m aux seuls projets dont la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autre hébergement touristique représentant au moins 80% de la surface de plancher totale du projet semblent donc en contradiction avec la possibilité offerte sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

L'article U4-4-2 du futur règlement ne devrait-il pas préciser que la règle des 80% de surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques ne s'applique pas sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et que la hauteur sur le linéaire de la rue du Parc des Sports ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

## Orientations relatives aux formes urbaines

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un travail en redan, afin de donner du rythme au front urbain.
- Les faitages principaux devront être perpendiculaires à la rue du Coin.
- Le front urbain devra nécessairement être discontinu. Cette discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons.

Elle précise également :

## Orientations relatives aux espaces libres

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un recul vis-à-vis du domaine public. Ce recul fera l'objet d'un traitement paysager dans la continuité de l'espace public.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, l'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques pourrait-elle être libre ?

De plus, serait-il possible de compléter l'OAP sectorielle n°2 du COIN afin de préciser que la discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons à l'échelle de la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

La liberté d'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques devrait, le cas échéant, être reprise dans l'article U4-1 du futur règlement du PLU sur le secteur de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

A ce titre, et dans un souci de cohérence terminologique, ne serait-il pas opportun de modifier l'intitulé de l'article U4-1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public » du futur règlement du PLU par « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » afin de correspondre à la notion de « voie set emprises publiques » définie dans le lexique ?

Enfin, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 devrait-il pas, le cas échéant, être modifié ?

- En l'état actuel, l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> ➢ Sur le secteur Sud, le cœur d'ilot devra proposer des espaces verts composés notamment d'arbres feuillus indigènes ou adaptés au changement climatique, participant au confort climatique du projet.

L'article U6-2 du règlement du futur PLU précise, en l'état actuel, que :

> 6-2/ Règles quantitatives
>
> - **En secteurs UB et en secteurs UC/UC1/UC1a :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts.** Cette disposition ne s'applique pas aux projets comportant au minimum 80% de surface de plancher relevant de la destination « commerces et services ».

Dans un souci d'optimisation de l'espace préférentiel de densification du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et de cohérence règlementaire, l'OAP sectorielle n°2 pourrait-elle être exemptée de coefficient d'espace vert ?

Par ailleurs, l'article U6-4 règles dérogatoires vise l'article L151-16 du Code de l'urbanisme s'agissant de la servitude de mixité sociale. Cet article ne devrait-il pas viser l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et non l'article L151-16 ?

- En l'état actuel l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> ➢ Au minimum 2 perméabilités piétonnes fonctionnelles et qualitatives seront proposées entre la rue du Coin et la rue du Parc des Sports. Une de ces perméabilités sera prévue à l'interface entre les secteurs nord et sud.
> Ces espaces piétons permettront d'accompagner le front urbain discontinu et d'assurer la fonctionnalité des parcours piétons plus directs vers le centre-station. Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de ces continuités piétonnes, jusqu'en cœur d'ilot.
>
> ➢ Une perméabilité piétonne sera prévue sur le secteur nord, dans le prolongement du chemin piéton existant et assurant la liaison entre la Rue du Picheru et la rue du Coin (emplacement réservé). Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de cette perméabilité, jusqu'en cœur d'ilot.

Or, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 représente les deux perméabilités piétonnes sur le secteur Sud du COIN y compris celle étant prévue à l'interface entre les secteurs Nord et Sud :

Schéma de principe

Le respect des orientations de l'OAP en termes de perméabilités piétonnes ne devrait-il pas être assuré sur la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

## 2) Concernant le règlement envisagé

- En l'état actuel, l'article U1 du règlement du futur PLU prévoit :

| | | |
|---|---|---|
| Hôtel | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'hôtel :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination d'hôtel existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).
  Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à 10 % de la surface de plancher « hôtel » créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « autres hébergements touristiques, la présente règle ne s'applique qu'à la partie « hôtel », les obligations au titre des « autres hébergements touristiques » étant calculées indépendamment.

Et :

| | | |
|---|---|---|
| Autres hébergements touristiques | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).



## SECTEURS URBAINS MIXTES

### ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UAC / UB / UC / UC1

### ESPACES PERIPHERIQUES UAV / UD

| | Uac / Ub / Uc / Uc1 | Uav / Ud |
|---|---|---|

Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à10 % de la surface de plancher « autres hébergements touristiques » créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « hôtel », la présente règle ne s'applique qu'à la partie « autre hébergement touristique », les obligations au titre des « hôtels » étant calculées indépendamment.

Outre l'absence de définition dans le lexique du règlement de la notion de restructuration, ces règles pourraient-elle être clarifiées ?

De plus, cette règle est-elle également applicable sur l'OAP sectorielle n°2 du COIN ? Comment articule-t-on les 80% de l'article U1 du règlement et les 50% de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

Ces deux règles, compte tenu de leur précision, ne devraient-elles pas figurer dans le règlement ?

Par ailleurs, nous comprenons que le seuil de « plus de 2000m$^2$ » relatifs aux programmes de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction porte sur la surface de plancher destinée d'une part à l'hôtel et d'autre part aux autres hébergements touristiques et que la règle des 10% n'est pas applicable si la destination d'hôtel ou d'autre hébergement touristique est inférieure ou égale à 2000m$^2$ quand bien même la surface de plancher totale de l'opération serait supérieure à 2000m$^2$. Ce point pourrait-il être précisé ?

- En l'état actuel, l'article U2-3 du règlement du futur PLU précise :

**2-3/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières**

Les exhaussements et les affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

De plus, l'article U5-1 du règlement du PLU précise :

**5-1/ Implantation par rapport au terrain**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La rédaction de ces dispositions pourrait rendre difficile la réalisation de sous-sol et particulièrement les sous-sols dédiés au stationnement.

Ces dispositions ne devraient-elle pas prévoir l'exception des sous-sols dédiés au stationnement et des rampes d'accès à ces stationnements ?

- En l'état actuel, l'article U4-2-2 du règlement du futur PLU précise que :

| | |
|---|---|
| **4-2-2** | La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.<br>Les sous-sols sont autorisés jusqu'en limite (partie de construction enterrée). |

L'article U4-2-3 prévoit une règle alternative dans l'espace préférentiel de densification :

| | |
|---|---|
| **4-2-3** | **REGLE ALTERNATIVE N°1 EN SECTEURS UAc, UB ET UC**<br>Une implantation en **limite séparative** est possible dans les cas suivants :<br>- sur le mur en surélévation d'une construction existante, édifiée sur la parcelle du pétitionnaire, en limite de propriété. Toutefois, cette surélévation sera limitée à +3 m.<br>- ou si elles sont réalisées contre le mur d'un bâtiment principal existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine. De plus, si la longeur de la façade excéde celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter les dipositions de la règle 4-2-2 . |

L'article U4-2-7 prévoit une règle alternative pour les démolitions partielles suivies d'une reconstruction :

| | |
|---|---|
| 4-2-7 | REGLE ALTERNATIVE N°5<br>**Pour les démolitions partielles suivies d'une reconstruction,** l'implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée, pour l'ensemble du projet, sous réserve :<br>- des dispositions prévues en 4-2-5.<br>- que la reconstruction ne dépasse pas la volumétrie démolie. Dans le cas contraire, il conviendra de respecter la règle de l'article 4-2-2 pour la partie excédentaire du volume reconstruit. |

Il convient de préciser que l'article U4-2-5 n'est applicable qu'en secteur UD (espace périphérique) et donc pas dans l'espace préférentiel de densification (qui correspond aux zones UAC, UB, UC et UC1).

Dans l'espace préférentiel de densification, et a fortiori dans l'OAP sectorielle n°2 du COIN, ne faudrait-il pas prévoir une règle alternative permettant aux démolitions totales suivies de reconstruction de conserver les emprises existantes ?

- En l'état actuel, l'article U5-4 du règlement du PLU précise :

5-4/ Aspect des toitures

L'unité des couvertures quant à leur forme et à leur pente devrait être réalisée dans les ensembles de bâtiments.

Les toitures des constructions principales devraient être au minimum à deux pans, non inversés, avec une pente identique comprise entre 35 et 60%.

La longueur du faîtage n'excédera pas 25 m par volume de toiture.

Les toitures terrasses sur des éléments de liaison ne semblent pas interdits.

Pour autant, la rédaction reste ambigüe.

Pour plus de clarté, l'article U5-4 ne pourrait-il pas être complété afin de prévoir expressément la possibilité de réaliser des toitures terrasses éventuellement assortie d'un ratio ou d'un pourcentage au regard de la totalité de la toiture du projet ?

Une telle précision permettrait d'atteindre une cohérence architecturale et permettrait notamment sur l'OAP sectorielle n°2 du COIN d'atténuer le front bâti en autorisant des décrochages en façade par le jeu de toitures terrasses sur les éléments de liaison.

D'autant plus que l'article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise que *« Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique ».*

- En l'état actuel, l'articule U5-7 du règlement du futur PLU précise :

5-7/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.

La récupération des eaux pluviales est-elle opportune au vu de l'exploitation principalement hivernale ?

- En l'état actuel, l'article U7-1 du règlement du futur PLU soumet les autres hébergements touristiques à une double règle selon le critère de la surface de plancher et selon le nombre de chambre :

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les sous-destinations suivantes :

| | |
|---|---|
| **Habitation**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé :<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination inférieure à 200 m2 : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination supérieure à 200 m2 :<br>  o Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m2, 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher<br>  o Pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m2, 1 place par tranche de 150 m2 de surface de plancher.<br>  o Dans tous les cas, il est exigé au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Au moins 50% des places seront couvertes |
| **Hôtel**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé 1 place pour 3 chambres. |

Est-ce normal ? Une application cumulée des deux critères de calcul (selon la surface de plancher et selon le nombre de chambres) parait excessive.

- En l'état actuel, l'article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise :

> Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques :
>
> - Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique inférieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux.
> - Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

Toutefois, le terrain fini après travaux n'est pas défini dans le lexique du règlement de sorte que l'application de cette règle

Cette règle ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, les dispositions de l'article III.6 des dispositions générales prévoient :

*« Les places commandées sont autorisées. Toutefois, pour le logement, elles sont autorisées si limitées à deux et si liées au même logement ».*

Nous comprenons que les places commandées sont autorisées pour toutes les destinations mais que, s'agissant des logements, ces places commandées doivent être <u>attribuées au même logement</u> et être limitées <u>à deux par logement</u>.

Cette disposition ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, l'article IV.7.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif à la servitude de mixité sociale impose :

> **<u>Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme</u>**
>
> **<u>1/ en secteurs UAc, UB, UC, UAv et UD</u>**
>
> Tout programme de logement de 5 logements et plus ou de 600 m² et plus de surface de plancher de logement devra comporter au minimum **20%** de la surface de plancher de logement générée à usage de logements aidés.
>
> Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans. Toutefois, les logements créés dans le cadre de la restructuration d'un hôtel ou d'un autre hébergement touristique ne sont pas pris en compte.

Dans un souci de promotion de la population locale (axe n°1 du PADD- Soutenir la vie locale, en stabilisant au minimum la population permanente autour de 1600 habitants à horizon 2035 et en enclenchant une reprise de la croissance démographique), la création de logements en remplacement d'un logement existant destiné à être démoli dans le cadre d'une opération de promotion

immobilière ne devrait-il pas être assimilée aux logements aidés et être comptabilisée dans le calcul des 20% exigés au titre de la servitude de mixité sociale ?

Le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ou adapté pour prendre en compte ce cas ou à défaut exclure ces surfaces du calcul ?

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de nos remarques.

Pour les propriétaires de la zone du Coin Sud

Nicolas Marin

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

144

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

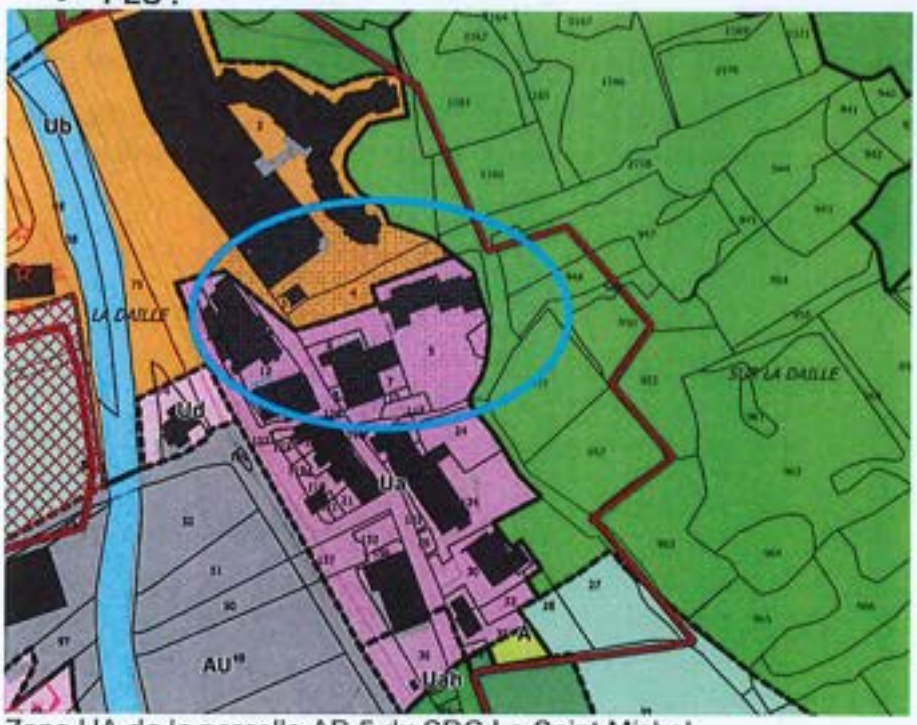
Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété Le SAINT MICHEL**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

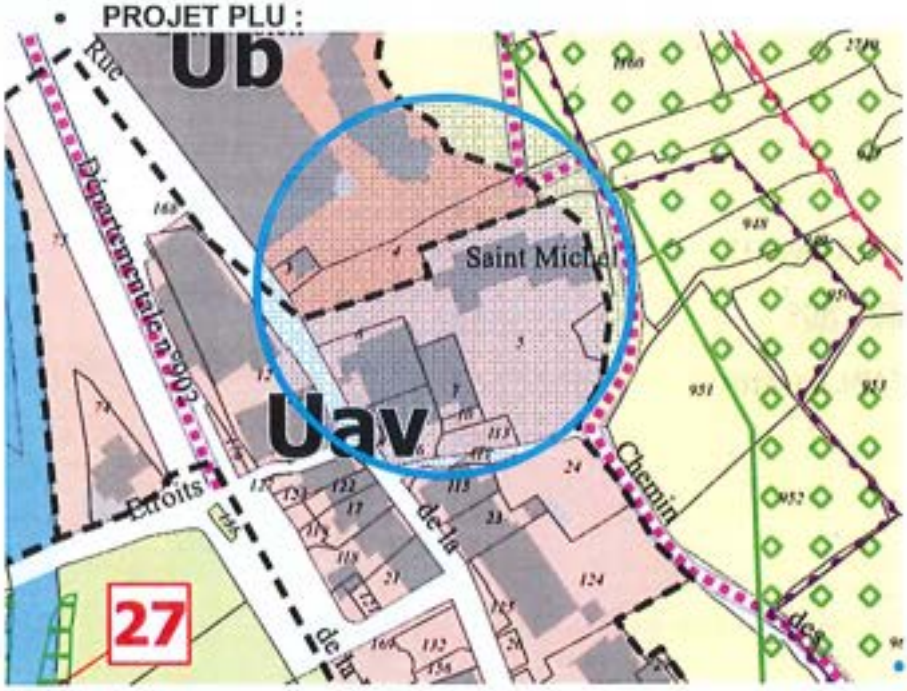
Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété Le SAINT MICHEL, sur la parcelle AB 5. Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

- **PLU :**




Zone UA de la parcelle AB 5 du SDC Le Saint Michel

- **PROJET PLU :**




Classement Uav de la parcelle AB 5 du Saint Michel : hauteur max = 11m et 13 m en hôtellerie.

La parcelle AB 4 voisine du tènement du SDC du Saint Michel est indicé UB comme le bâtiment du Pierre et Vacances. Les prescriptions de la zone UB prévoit une hauteur maximale de 18 m et 21m pour les hôtels. La parcelle AB 4, vu sa proximité avec le parcellaire du Saint Michel, les risques naturels et l'obligation de respecter les prospects, ne peut prétendre à une hauteur de 18 m.

**Cette parcelle étant non construite à ce jour, devrait être intégrée dans la zone Uav préservant le vieux village de la Daille, comme son voisin proche, le Saint Michel.**

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**Le SAINT MICHEL**

**Le Syndic**
**Patrice PELISSIER**

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L45

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

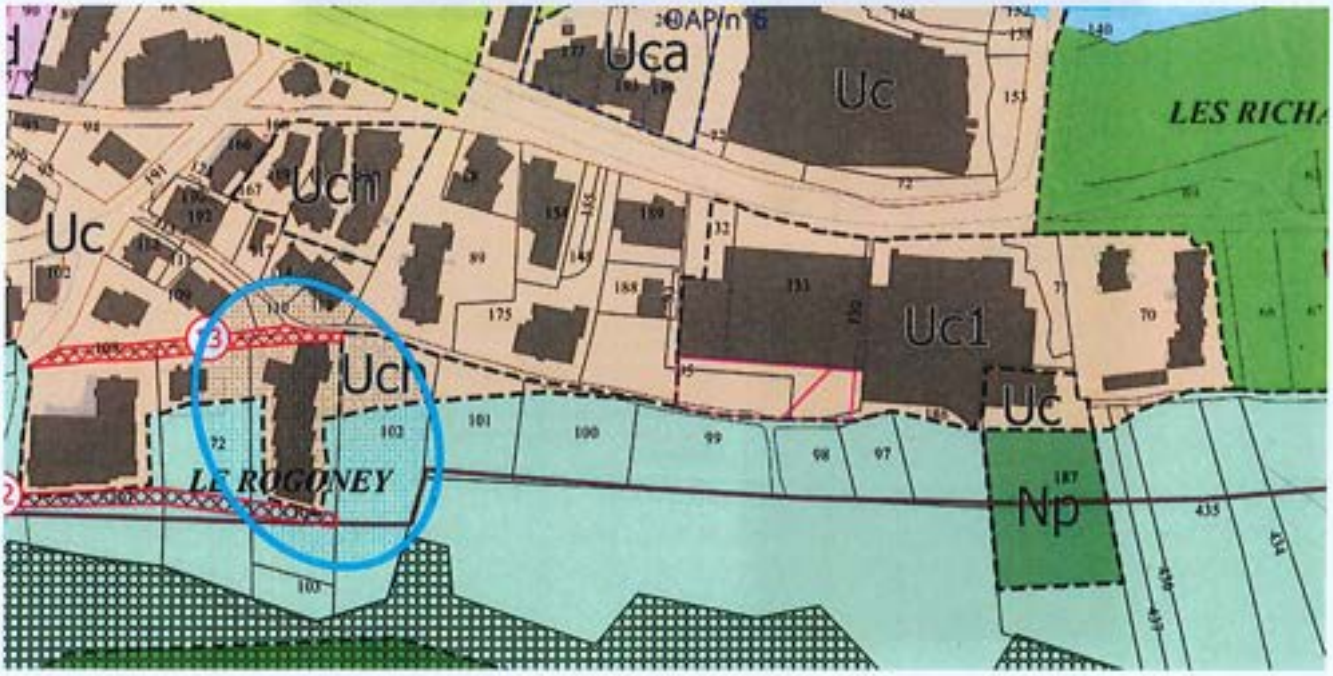
Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété RESIDENCE DU VAL**

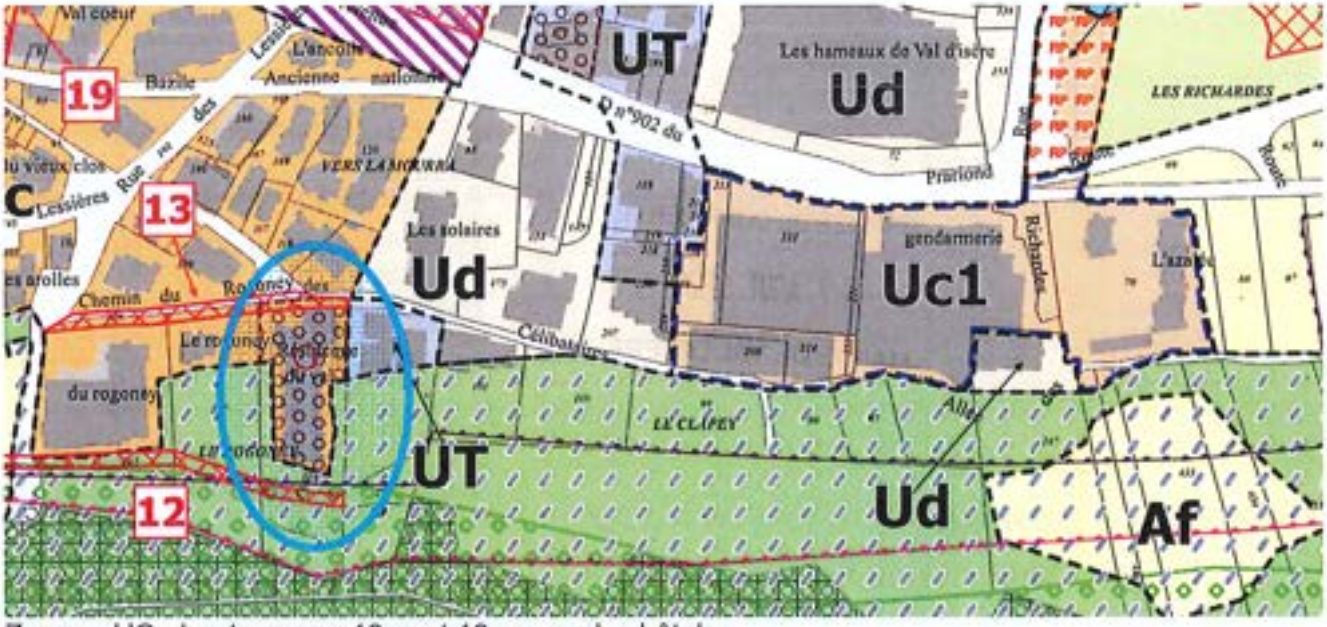
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété RESIDENCE DU VAL. Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

- **PLU**



- **PROJET PLU**

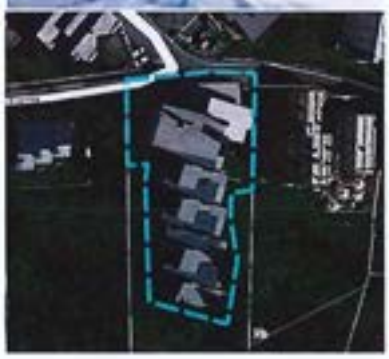



Zonage UC : hauteur max 13 m et 16 m pour les hôtels
Zonage UT de la parcelle voisine : hauteur max 16 m
Lègère modification du tracé de l'emplacement réservé n°12 au droit de la parcelle de la copropriété.

**Une OAP n°7 vise le bâtiment imposant le maintien du porche d'entrée de la résidence et l'épanelage de toiture de la partie chalets de la résidence. Cette obligation nouvelle contraint, voire même rend impossible, toute réhabilitation de la copropriété déjà soumise à un PPRN fort impactant et à terrain naturel qui induit un épannelage.**

**OAP N°7 MULTISITE « EMBELLISSEMENT DE LA STATION »**

**RÉSIDENCE DU VAL**



Cette construction présente une architecture typée et homogène. À noter aussi la présence de plusieurs détails architecturaux intéressants (porche d'entrée, ...).

**Prescription :**

**Les épannelages existants en partie arrière devront être maintenus.**

**Le principe du porche d'entrée sur la rue du Rogoney sera maintenu.**

**Un traitement différencié du dernier niveau sera proposé afin d'atténuer l'impact paysager du bâtiment.**

**La copropriété RESIDENCE DU VAL souhaite la suppression de l'OAP n°7 visant son bâtiment ou a minima la suppression de la mention faite de la conservation de l'épannelage des toitures, afin de permettre une rénovation prochaine de l'immeuble conformément aux dispositions réglementaires portant sur la rénovation énergétique du bâti de montagne.**

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**RESIDENCE DU VAL**

**Le Syndic,**
**Patrice PELISSIER**

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L46

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

Val d'Isère le 07 août 2025

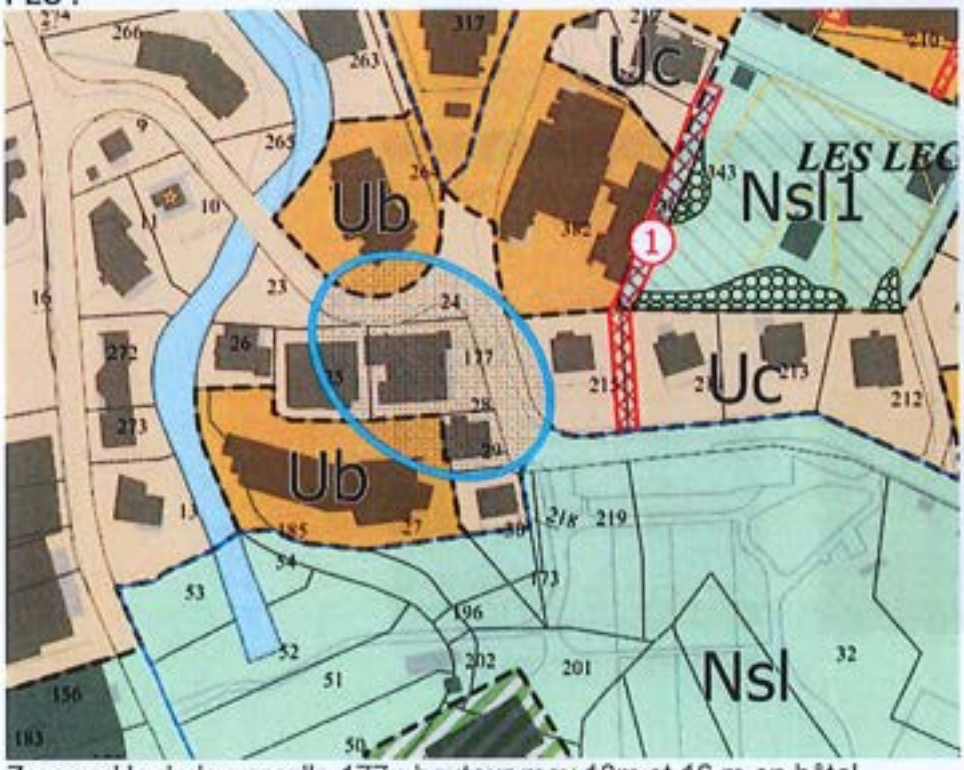
Nos réf. : **VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété LA BERGERIE**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

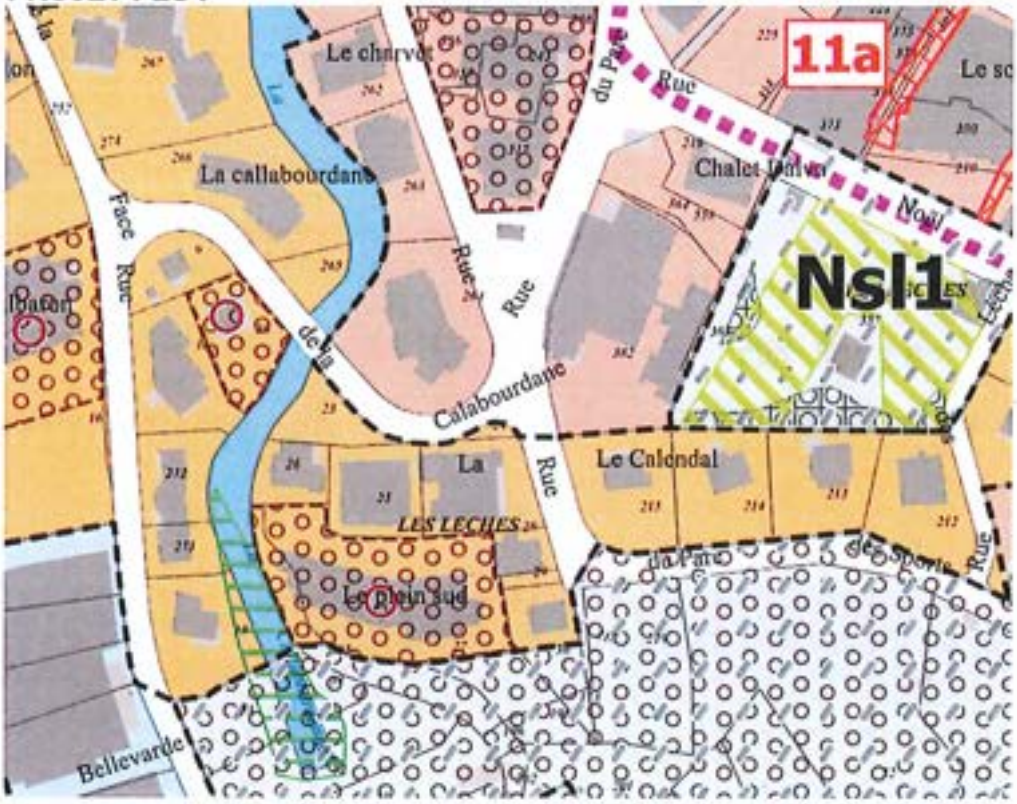
Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété « La BERGERIE » sur la parcelle 177. Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

**PLU :**




Zonage Uc de la parcelle 177 : hauteur max 13m et 16 m en hôtel

**PROJET PLU :**




Zonage Uc de la parcelle du SDC LA BERGERIE : hauteur max 13 m et 16 m en hôtel.

Modification du zonage de la parcelle voisine du Plein Sud classée en Uc (Ub précédemment) avec une prescription OAP n°7 qui autorise la surélévation du bâtiment sans emprise au sol supplémentaire, sous forme d'une toiture plate en conservant les caractéristiques des façades.

**OAP N°7 MULTISITE « EMBELLISSEMENT DE LA STATION »**

**LE PLEIN SUD**

Cette construction présente une architecture typée mais homogène et de qualité.

**Prescription :**

De manière générale, projet d'extension ou de réhabilitation devra se réaliser dans le prolongement de l'existant : respect des volumes, de la colorimétrie, des matériaux

Aucune majoration de l'emprise au sol ne sera autorisée.

En revanche la surélévation d'un niveau supplémentaire est autorisée, sous forme de toiture plate pour conserver le parti architectural d'origine.

L'aspect des façades devra reprendre les caractéristiques du bâtiment existant (ouvertures, coloris, matériaux).

Interdiction de clore les balcons.

Le bâtiment actuel du Plein Sud a une hauteur excédent largement la hauteur prescrite par le zonage Uc. La copropriété La BERGERIE souhaite voir supprimer la possibilité pour la copropriété le PLEIN SUD de se surélever en toiture plate afin de préserver son ensoleillement et ses vues, ainsi que l'harmonie du front de neige.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**LA BERGERIE**

**Le Syndic,**
**Véronique PESENTI-GROS**

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

147

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

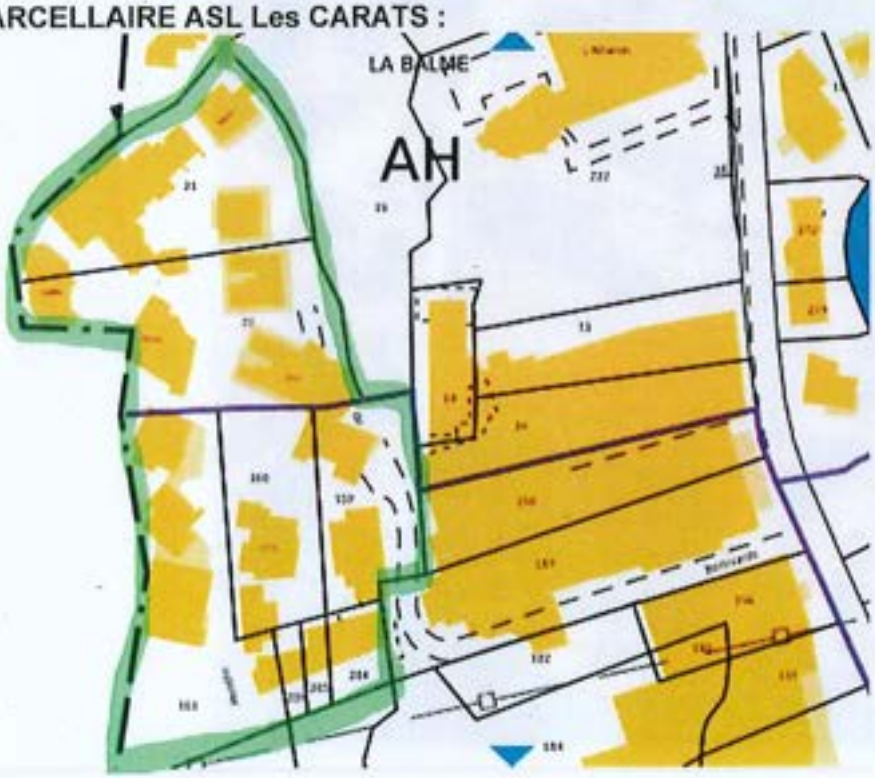
Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) – ASL LES CARATS**

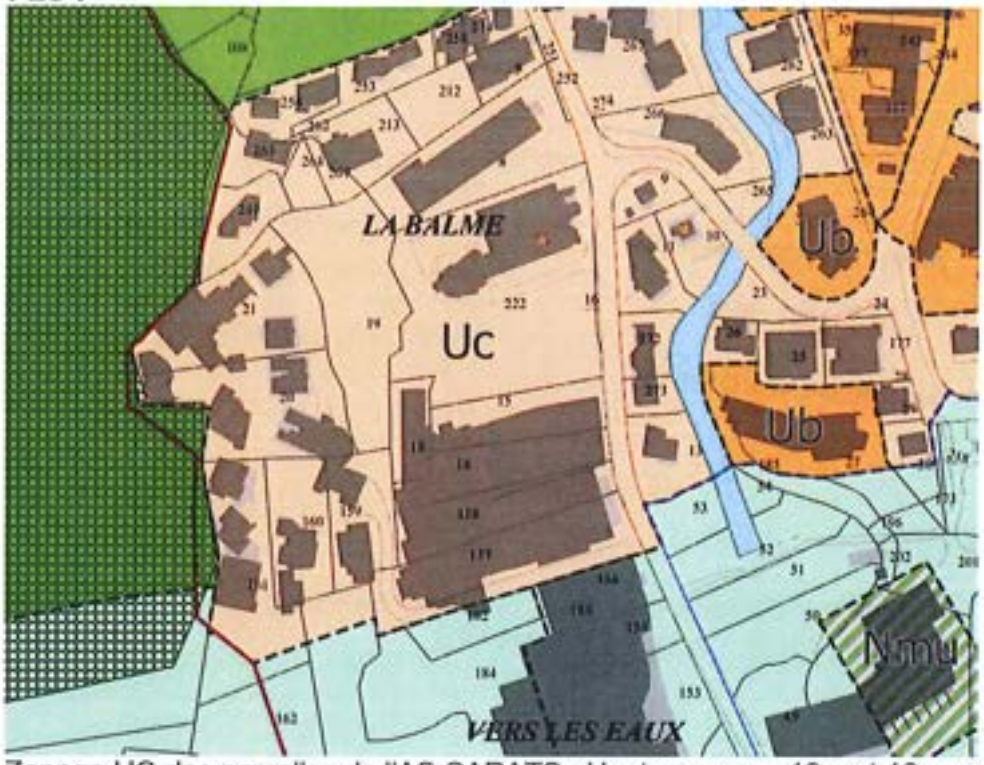
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous assurons les fonctions de gestionnaire de l'Association Syndicale Libre des CARATS. Au titre ce cette ASL, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

**PARCELLAIRE ASL Les CARATS :**

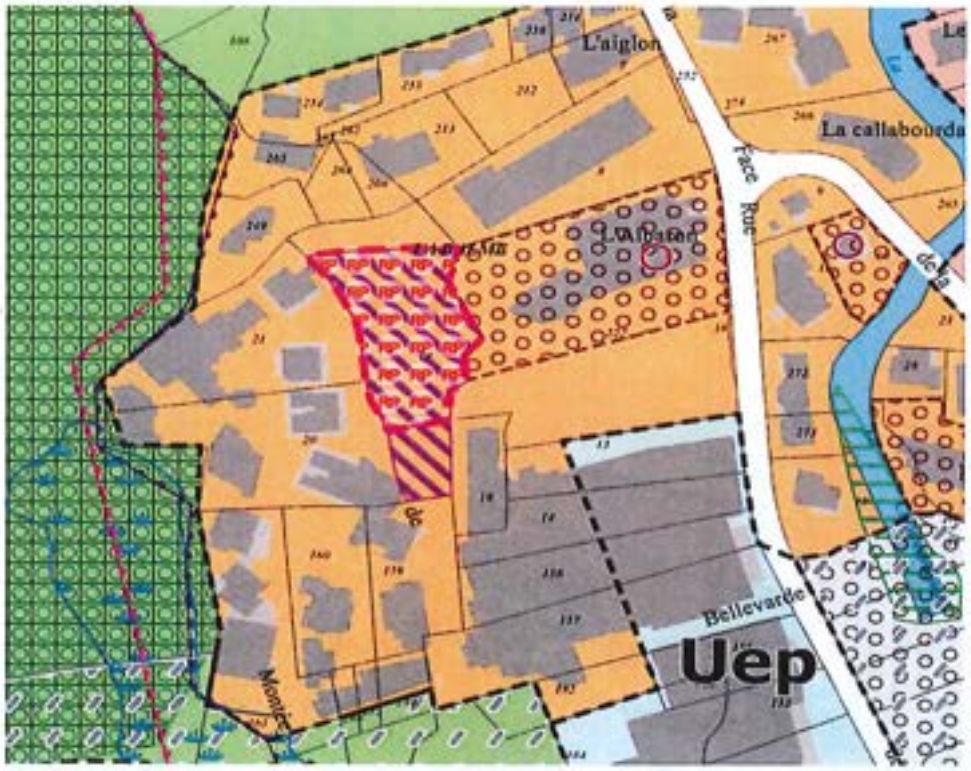


**PLU :**




Zonage UC des parcelles de l'AS CARATS : Hauteur max = 13m et 16 m pour les hôtels

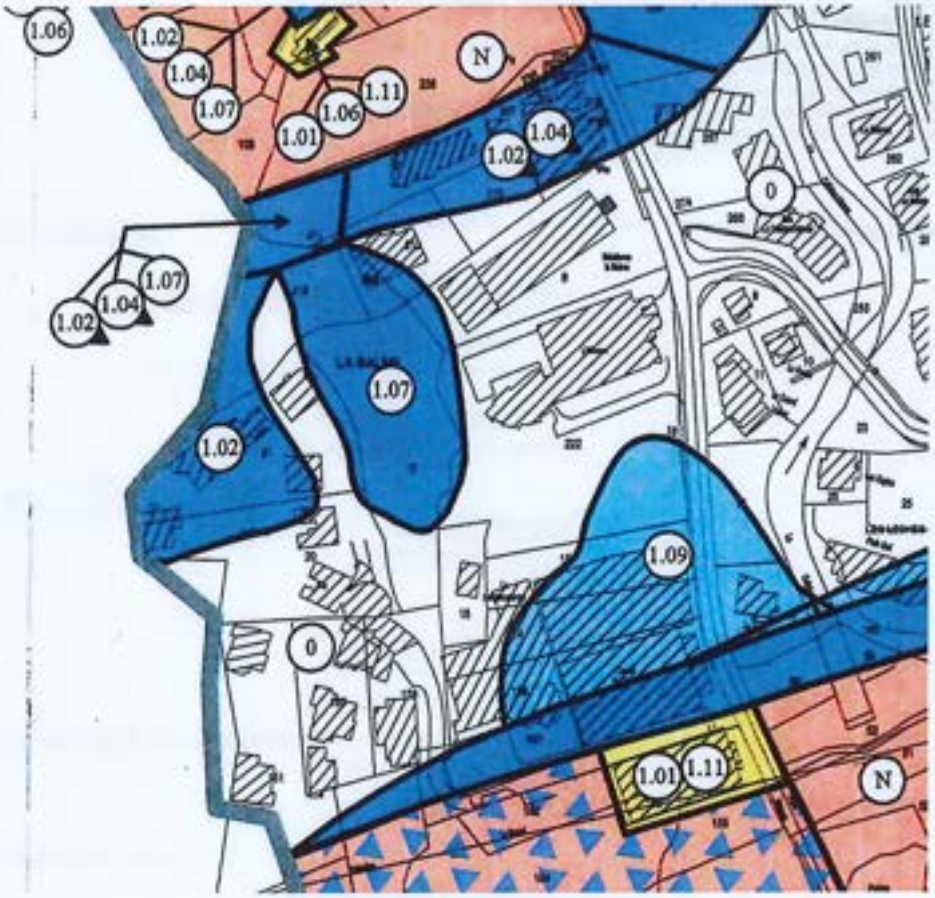
**PROJET PLU 2025 :**



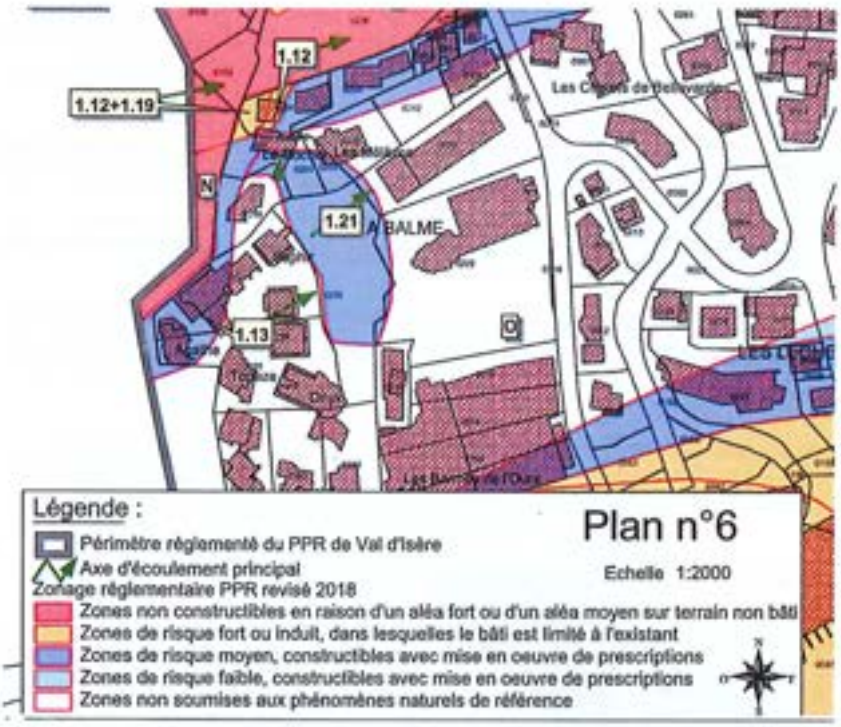
Zonage UC pour l'ASL Les CARATS : Hauteur max = 13m et 16 m pour les hôtels

Concernant le zonage de la parcelle voisine AH 19 : celle-ci est placée également en zone UC, **elle est subdivisée en 2**.
Une partie est placée en secteur avec conditions spéciales de constructibilité en raison du risque et en RP : servitude de résidence principale. L'autre partie est zonée uniquement en secteur avec conditions spéciales de constructibilité en raison du risque.
**Il est surprenant qu'une parcelle soit scindée en 2 et qu'un zonage différencié soit appliqué à chacune des parties.**
**Les conditions spéciales de constructibilité en raison du risque ne sont pas définies au titre du nouveau PLU, de telle sorte qu'à ce stade les contraintes liées aux risques ne sont pas connues.**

Cette parcelle est quasi intégralement en aléa fort au titre des chutes de bloc au regard du PPRN (2006 et 2018). Des prescriptions spécifiques s'appliquent aux constructions :




**PPRN 2006**




**PPRN 2018**



**coulements de surface à forte charge solide : chutes de blocs** — référence du plan : **1.07**

**La lecture de la présente fiche doit être précédée de celle des § 3.1 à § 3.1.8**
**Les prescriptions et recommandations suivantes s'ajoutent à celles définies au § 3.4**

Constructibilité de la zone :

➢ La zone est constructible ; Aménagement et extension possible du bâti existant.

Mesures concernant les bâtiments :

➢ Détermination des classes de façades : voir cercle C1 en annexe 1

| | Bâti futur | Bâti existant | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bâti existant en état | Projets d'autres travaux | Projets d'extensions |
| **Façades de classe ❶** | | | | |
| sur les 2 premiers mètres :<br>-Résistant de façon homogène à 30 KPa de surpression (notamment structures en dur, vitrages fixes, châssis, fixtures...).<br>-Ouvrants interdits | P | P | P | P |
| **Façades de classe ❷ :** | | | | |
| sur les 2 premiers mètres :<br>-Résistant de façon homogène à 15 KPa de surpression (notamment structures en dur, vitrages fixes, châssis, fixtures...).<br>-Ouvrants autorisés, portights par des grilles, conformes à l'abri de référence | P | P | P | P |
| **Façades de classe ❸** (pas de surpression) | | | | |
| **Toitures :**<br>Dans les 2 premiers mètres à compter du terrain naturel :<br>- composante principale de 30 KPa,<br>- composante latérale de 15 KPa en surpression. | P | P | P | P |

P : prescriptions ; R : recommandations

➢ Possibilité de vores abritées : oui, voir figure A en annexe 1.

➢ Mesures applicables aux bâtiments existants : sans objet.

Nonobstant les prescriptions de la collectivité concernant l'intensité des autorisations qui relèvent de sa compétence, le maître d'ouvrage est pleinement responsable du respect des prescriptions indiquées. Il doit donc prendre toutes les dispositions pour atteindre les objectifs mentionnés dans la présente fiche.
Conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, le projet doit faire l'objet d'une attestation (architecte ou expert agréé) justifiant la réalisation d'une étude spécifique qui permette de prendre la bonne prise en compte des prescriptions dans le projet.



**Notice PPRN 2006 fiche1.07**

Fiche 1.21 : Chutes de blocs

Constructibilité de la zone : Projets nouveaux autorisés

**PPRN 2018 fiche 1.21**

Au titre de la zone urbaine, la parcelle AH19 est une des seules parcelles de grande surface, non construites, à être intégrée dans la zone urbaine, alors même qu'elle constitue une respiration dans la continuité urbaine. Sa préservation serait en parfaite conformité avec les principes fondateurs du projet de PLU, repris notamment dans l'OAP thématique A.

Qui plus est, la parcelle AH19 n'est pas référencée comme une parcelle boisée, alors même qu'elle est intégralement boisée et non urbanisée. Un classement en espace naturel boisé de cette parcelle permettrait la sanctuarisation de cette forêt ancienne et remarquable.

**Considérant les points ci-avant (risques, préservation des espaces végétalisés…), l'ASL Les CARATS souhaite que la parcelle AH19 soit retirée de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère naturel de ce terrain en le rendant inconstructible.**

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE Les CARATS**

**Le Gestionnaire,**
**Patrice PELISSIER**

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L48

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

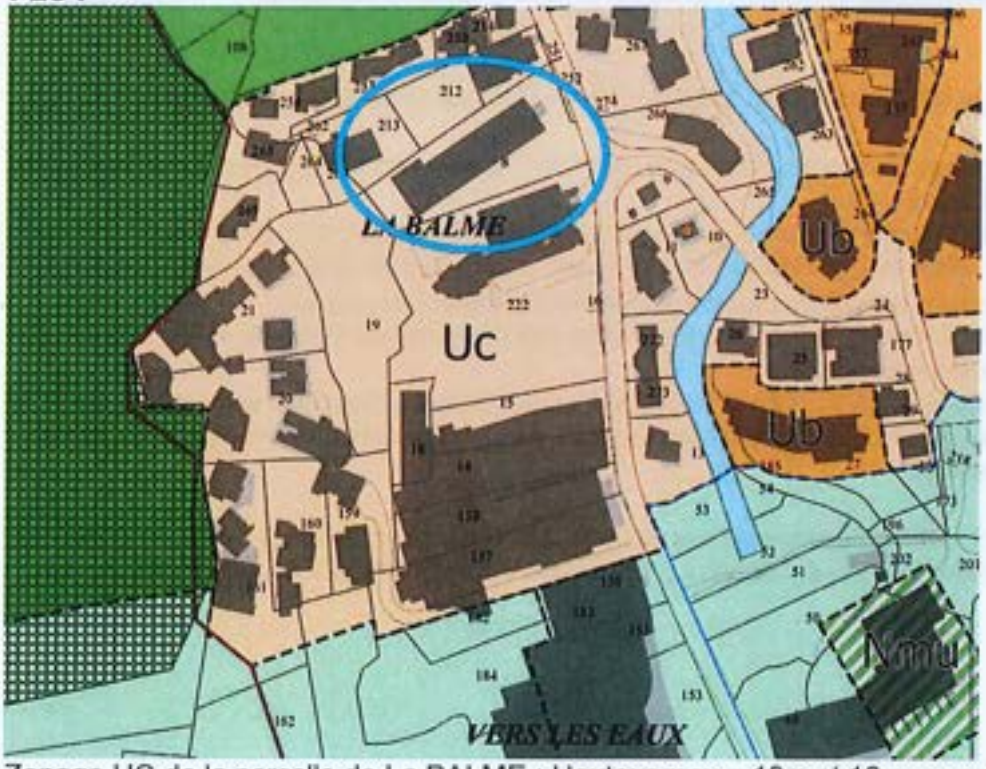
Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) – Copropriété LA BALME**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

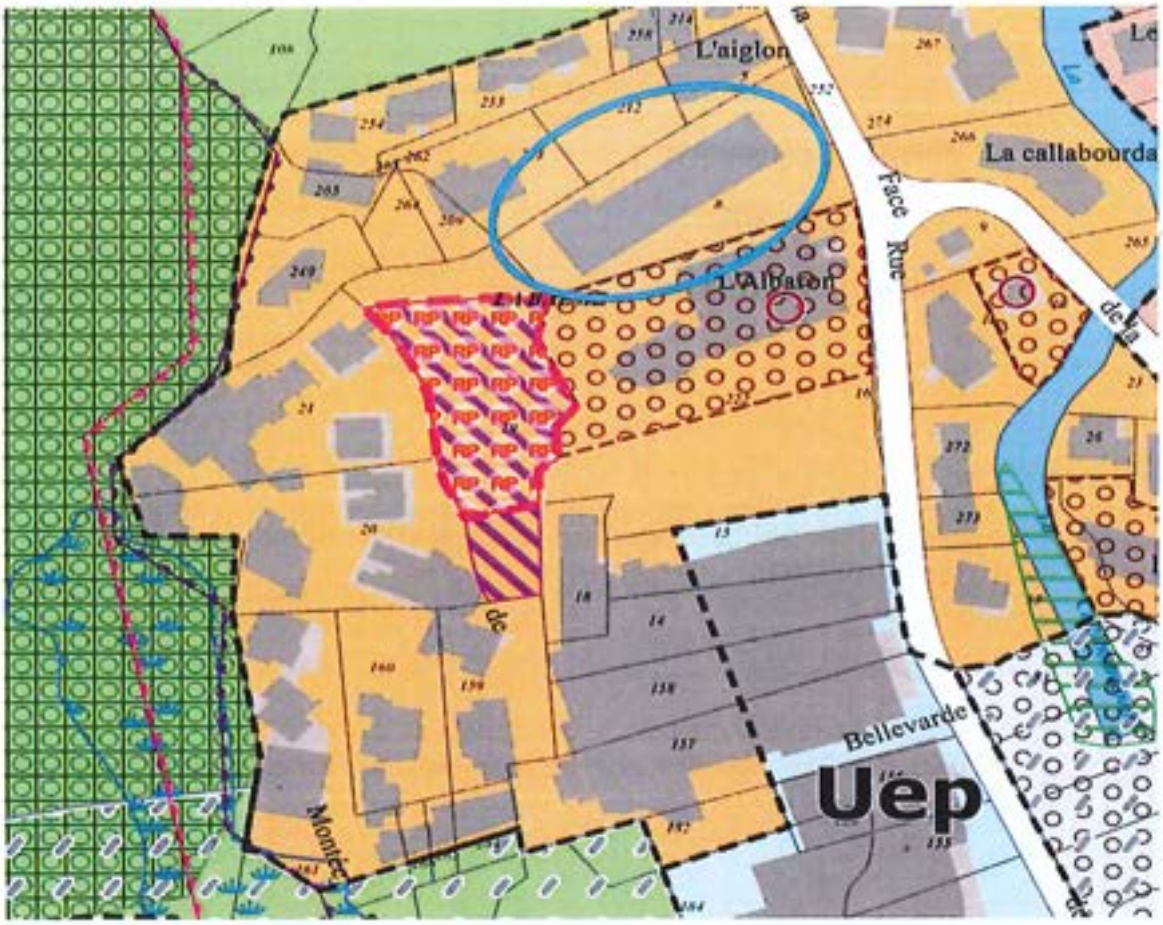
Nous assurons les fonctions de Syndic pour la copropriété la BALME. Au titre ce cette ASL, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

**PLU :**




Zonage UC de la parcelle de La BALME : Hauteur max = 13m et 16 m pour les hôtels

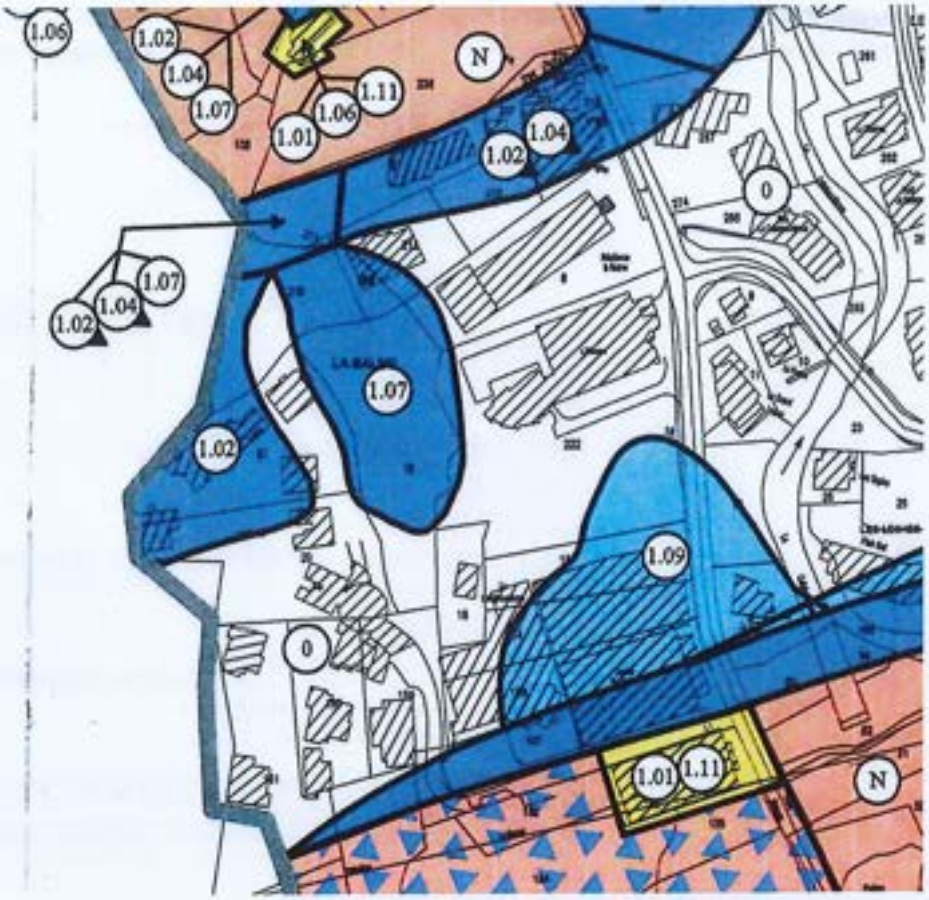
**PROJET PLU 2025 :**



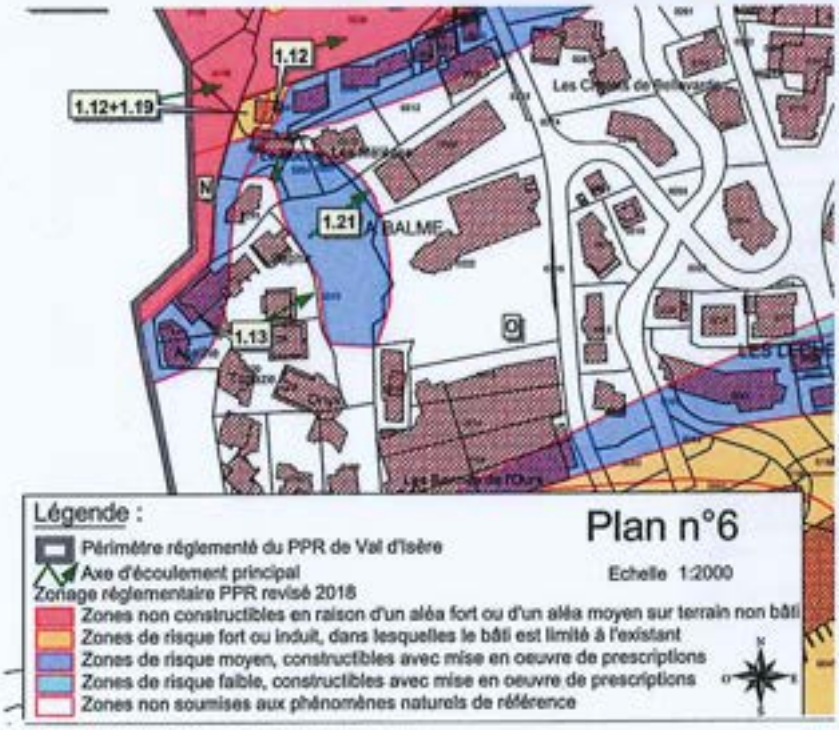

Zonage UC pour le SDC La BALME : Hauteur max = 13m et 16 m pour les hôtels

Concernant le zonage de la parcelle voisine AH 19 : celle-ci est placée également en zone UC, **elle est subdivisée en 2**.
Une partie est placée en secteur avec conditions spéciales de constructibilité en raison du risque et en RP : servitude de résidence principale. L'autre partie est zonée uniquement en secteur avec conditions spéciales de constructibilité en raison du risque.
**Il est surprenant qu'une parcelle soit scindée en 2 et qu'un zonage différencié soit appliqué à chacune des parties.**
**Les conditions spéciales de constructibilité en raison du risque ne sont pas définies au titre du nouveau PLU, de telle sorte qu'à ce stade les contraintes liées aux risques ne sont pas connues.**

Cette parcelle est quasi intégralement en aléa fort au titre des chutes de bloc au regard du PPRN (2006 et 2018). Des prescriptions spécifiques s'appliquent aux constructions :




PPRN 2006




PPRN 2018

**La lecture de la présente fiche doit être précédée de celle des § 3.1 à § 3.3.8**
**Les prescriptions et recommandations suivantes s'ajoutent à celles détaillées au § 3.4**

Constructibilité de la zone :

➢ La zone est constructible ; Aménagement et extension possible du bâti existant.

Mesures concernant les bâtiments :

➢ Détermination des classes de façades : voir carte C1 en annexe 1.

| | Bâti futur | Bâti existant | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Bâti existant en Bleu | Projets d'ombrières | Projets d'extensions |
| **Façades de classe ❶** | | | | |
| [illegible] -Ouvertures interdites | P | P | P | P |
| **Façades de classe ❷** | | | | |
| [illegible] -Ouvertures autorisées, protégées par des grilles, résistant à l'effet de rebondissement | P | P | P | P |
| **Façades de classe ❸** : pas de prescriptions | | | | |
| **Toitures :** [illegible] -composante principale de 30 kPa, -composante latérale de 15 kPa en compression. | P | P | P | P |

P : prescriptions ; R : recommandations

➢ Possibilité de mesures alternatives : oui, voir figure A en annexe 1.

➢ Mesures applicables aux bâtiments existants : sans objet.

Nonobstant les prérogatives de la collectivité concédante l'instruction des autorisations qui relèvent de sa compétence, le maître d'ouvrage est pleinement responsable du respect des prescriptions indiquées. Il doit donc prendre toutes les dispositions pour atteindre les objectifs mentionnés dans la présente fiche.
Conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, le projet doit faire l'objet d'une attestation [illegible] signée justifiant la réalisation d'une étude spécifique qui permette de garantir la bonne prise en compte des prescriptions dans le projet.

Attention : [illegible]

## Notice PPRN 2006 fiche1.07



| Prescriptions | | | Recommandations |
|---|---|---|---|
| Règle d'urbanisme | Règles de construction | Autres règles | |
| **Fiche 1.21 : Chutes de blocs** | | | |
| **Constructibilité de la zone : Projets nouveaux autorisés** | | | |
| Pour des volumes unitaires de quelques centaines de litres maximum, développant des énergies modérées : - pression dynamique d'impact minimale (P1) à prendre en compte = 30 kPa - hauteur minimale d'application (H) = 2 mètres | | | |
| | | | **Les mesures relevant à l'échelle des mesures générales de zone B** |
| | | | **Réglementation des projets nouveaux et des projets d'aménagement (bâtiments, camping)** |
| | x | | Façades de classe ❶ : [illegible] -Résistant à l'effet de rebondissement, résistant en dur, vitrages fixes, châssis, balcons, ...), -Ouvertures interdites |
| x | | | Façades de classe ❷ : [illegible] -Ouvertures autorisées |
| x | | | Façades de classe ❸ : [illegible] |
| x | | | Façades de classe ❹ : [illegible] |
| | x | | Toitures : [illegible] -composante dynamique principale (P1) en compression -composante dynamique latérale (L1P) en compression |
| | x | | Zones de repliés : [illegible] |
| | x | | [illegible] |
| | | x | [illegible] |
| | | | Camping : [illegible] |
| | | | **Mesures sur les biens et activités existants** |

➢ Détermination des classes de façades : voir § 3.3 et 3.3 (annexe C) en annexe du règlement.

➢ Possibilité de mesures alternatives : oui. Voir § 3.3 et 3.3 (figure A) en annexe du règlement.

➢ Mesures applicables aux bâtiments existants : pas de réglementation des extensions.

Nonobstant les prérogatives de la collectivité concédante l'instruction des autorisations qui relèvent de sa compétence, le maître d'ouvrage est pleinement responsable du respect des prescriptions indiquées. Il doit donc prendre toutes les dispositions pour atteindre les objectifs mentionnés dans la présente fiche.
Conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, le projet doit faire l'objet d'une attestation [illegible] signée justifiant la réalisation d'une étude spécifique qui permette de garantir la bonne prise en compte des prescriptions dans le projet.

## PPRN 2018 fiche 1.21

Au titre de la zone urbaine, la parcelle AH19 est une des seules parcelles de grande surface, non construites, à être intégrée dans la zone urbaine, alors même qu'elle constitue une respiration dans la continuité urbaine. Sa préservation serait en parfaite conformité avec les principes fondateurs du projet de PLU, repris notamment dans l'OAP thématique A.

Qui plus est, la parcelle AH19 n'est pas référencée comme une parcelle boisée, alors même qu'elle est intégralement boisée et non urbanisée. Un classement en espace naturel boisé de cette parcelle permettrait la sanctuarisation de cette forêt ancienne et remarquable.

**Considérant les points ci-avant (risques, préservation des espaces végétalisés…), la copropriété La BALME souhaite que la parcelle AH19 soit retirée de l'enveloppe urbaine afin de préserver le caractère naturel de ce terrain en le rendant inconstructible.**

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la copropriété LA BALME**

**Le SYNDIC,**
**Patrice PELISSIER**

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

49

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété Le SQUAW VALLEY 1**

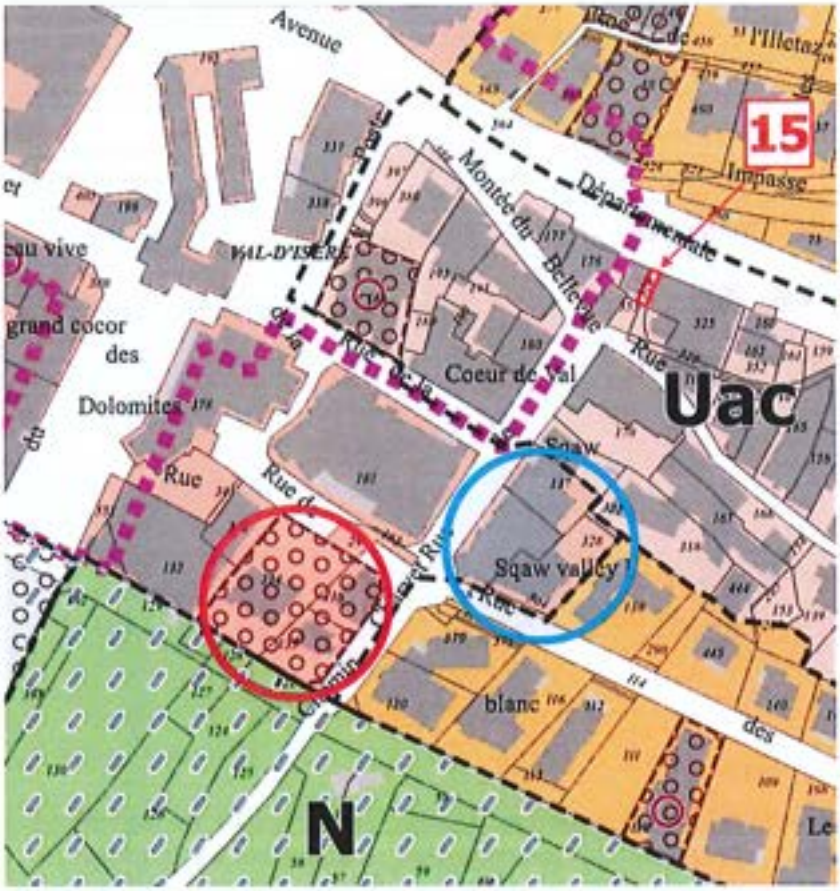
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété « Le SQUAW VALLEY 1 ».Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

PLU :

Zonage Ua1 : hauteur max de 15 m

PROJET DE PLU :




Zonage Uac prévoit une hauteur maximale de 13 m et de 16 m pour les hôtels.

L'OAP n° 5 portant sur la rue de la Grande Ourse, en voisinage direct avec la copropriété Le SQUAW VALLEY prévoit la création d'un programme à dominante de lits touristiques comprenant des constructions en R+4 côté rue du Charvet et en R+5 côté Grande Ourse. Le zonage de ce groupe de parcelles en Ub permet toutefois une hauteur maximale de 21 m pour les hôtels et les résidences de tourisme.

## OAP SECTORIELLE N°5 / RESTRUCTURATION DU SECTEUR DE LA RUE DE LA GRANDE OURSE

### Orientations relatives aux formes urbaines

- Le bâtiment de la Grande Ourse comprend à l'intérieur une fresque en façade ainsi que divers décors protégés, qui seront à prendre en compte et à valoriser le cas échéant.

- Un épannelage des constructions le long du front de neige est attendu. Ainsi, la hauteur maximum côté chemin du Charvet ne pourra excéder R+4 (soit la hauteur du bâtiment existant de l'Arsellaz majoré d'un niveau). Côté Grande Ourse, la hauteur pourra être portée à R+5.
  *Cette orientation ne s'applique pas en cas d'extension limitée des bâtiments existants.*

L'OAP n° 5 visant la rue de la Grande Ourse semble venir en contradiction avec le principe général de l'OAP n°7 qui promeut une cohérence du front de neige et la préservation de l'architecture de certains bâtiments remarquables. L'illustration de ce principe est d'ailleurs le bâtiment de la Grande Ourse.

**OAP N°7 MULTISITE /**
**EMBELLISSEMENT DE LA STATION /**
**VALORISATION PATRIMONIALE**

## Constats

La politique de requalification de la station entreprise depuis une vingtaine d'années, sur l'organisation urbaine, la restructuration du front de neige et le traitement des espaces publics, a généré de nombreuses initiatives privées dans le traitement architectural des constructions, réhabilitations ou reconstructions.

Le patrimoine bâti avalin conserve néanmoins une grande hétérogénéité de styles architecturaux qui se côtoient sans transition, héritage du développement continu de la station depuis 50 ans.

La demande accrue de la clientèle citadine d'un environnement montagnard global conduit la station à évoluer vers un esprit plus traditionnel, avec des références aux volumes et matériaux de l'habitat rural local, bois, lauze, pierre.

Dans ce contexte sont alors mises en avant les constructions de styles architecturaux datés dont l'empreinte se retrouve d'autant plus fortement marquante pour l'image globale de la station. Ces bâtiments peuvent se classer en deux catégories :

- les constructions présentant une architecture datée mais de qualité, assumée par la commune,
- les constructions présentant une architecture datée mais avec des volumes intéressant dans le paysage urbain, présentant une rupture avec leur environnement, qui méritent une réhabilitation globale.

La copropriété Le SQUAW VALLEY 1 souhaite que le zonage affecté aux parcelles visées par l'OAP n°5 soit modifié en UC afin de contenir la constructibilité hotellière à 16 m ce qui paraît raisonnable au regard de la préservation du front de neige et du proche voisinage.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**LE SQUAW VALLEY 1**

**Le Syndic,**
**Patrice PELISSIER**

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L50

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

ARRIVEE DU COURRIER LE
07 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISERE

Val d'Isère le 07 août 2025

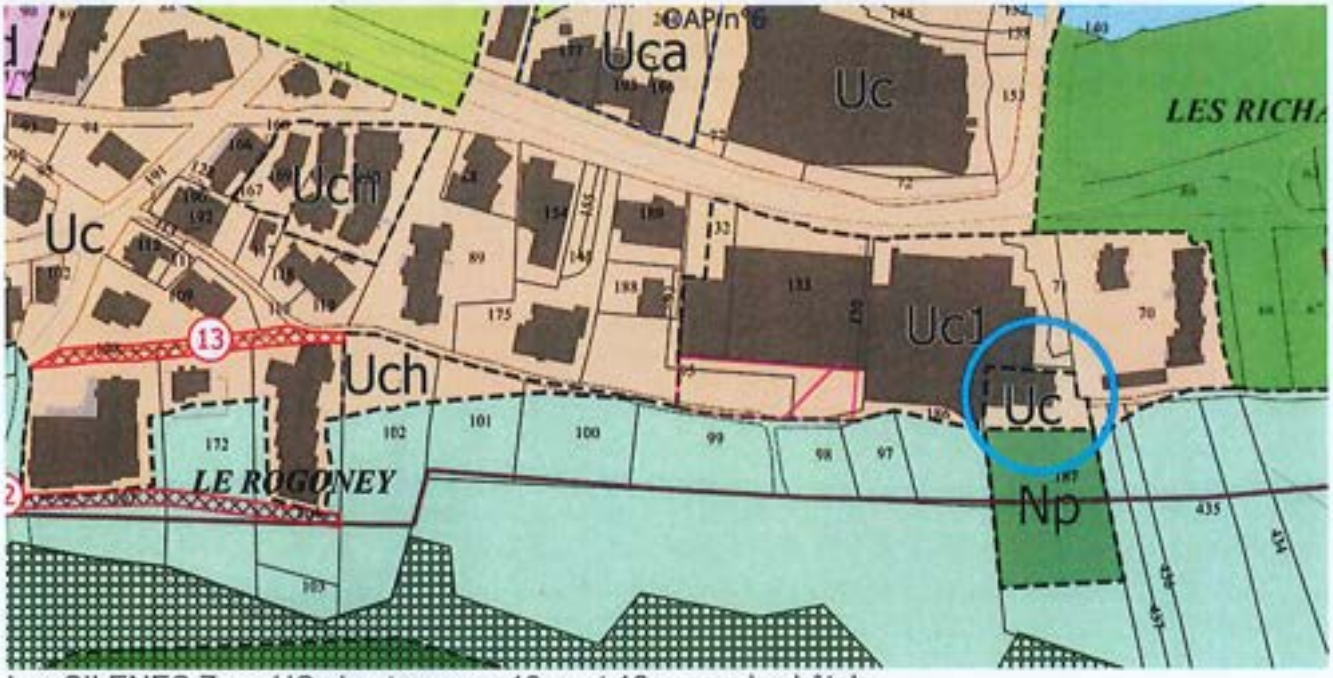
Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété LES SILENES**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

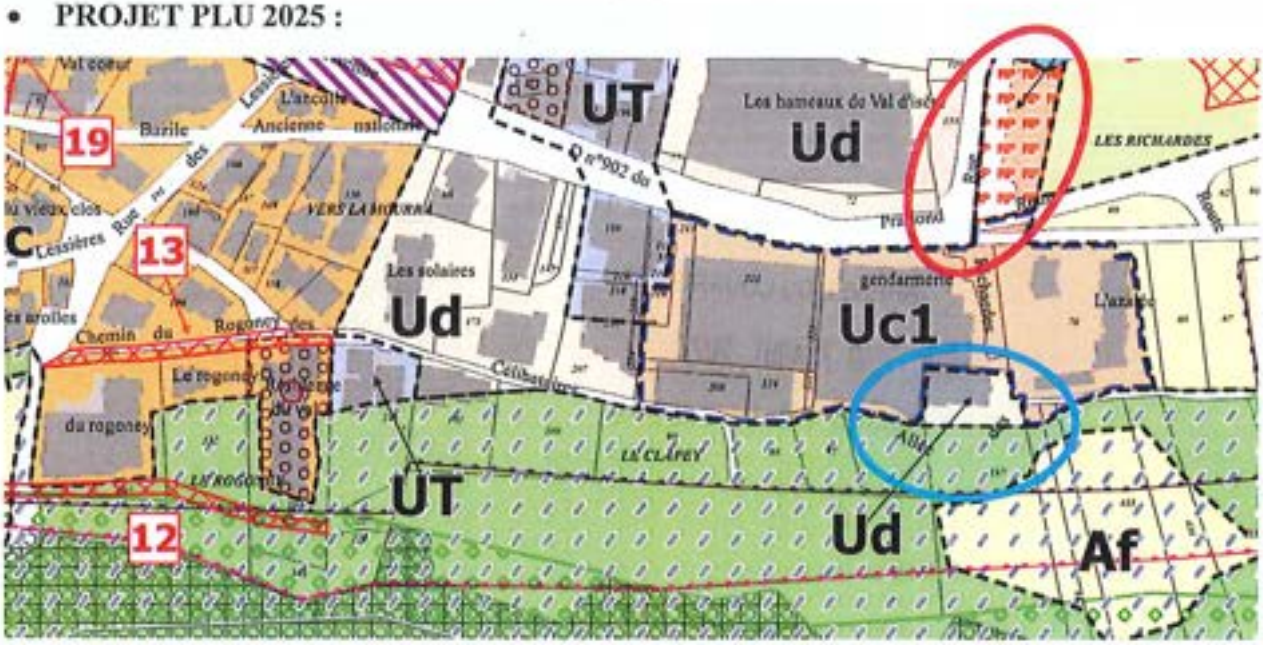
Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété « Les SILENES », sur la parcelle 259. Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

- **PLU**




Les SILENES Zone UC : hauteur max 13 m et 16m pour les hôtels

- **PROJET PLU 2025 :**




L'emplacement avec une servitude RP sur l'actuel parking des pisteurs : servitude de résidence principale, classement en UC1, est en discontinuité avec l'ensemble des Richardes. **Un zonage identique aux Hameaux de Val, en Ud, serait plus approprié pour harmoniser le front bâti en rive droite de la RD 902.**

Nous nous interrogeons sur la pointe incluse dans le zonage située au milieu de la RD 902 : **est-ce une erreur graphique ?**

Concernant la copropriété des SILENES, le zonage en UD : hauteur max 11 m et 13 m pour les hôtels est erroné. **En effet, le bâtiment existant des SILENES a une hauteur de 16 m et bénéficie d'un permis de construire pour une surélévation d'1 étage. Il conviendrait de corriger le zonage pour le passer en UB (18m) pour coller à l'existant.**

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**LES SILENES**

**Le Syndic,**
**Patrice PELISSIER**

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

L51

COURRIER ARRIVÉ
LE 05 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISÈRE

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 4 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8105.0**

N/Réf. : SAS ERIM / CONSEIL - FP23004 – FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

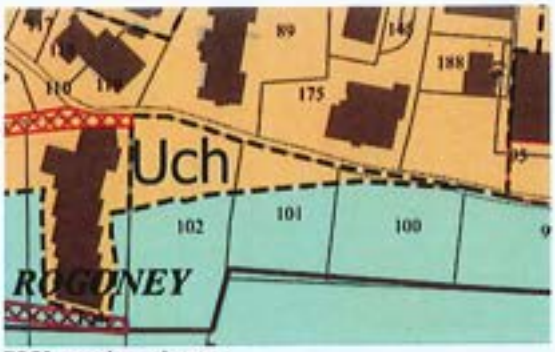
Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des sociétés ANNAPURNA et LAISINANT, dont la SAS ERIM et Monsieur Nicolas MORIANO sont actionnaires, qui sont respectivement propriétaires à VAL D'ISERE :

- au lieu-dit « Le Rogoney » de la parcelle n° 100.
- au lieu-dit « Le Laisinant » de la parcelle n° 1898

S'agissant de la parcelle n° 100 au lieu-dit « Le Rogoney » :

Dans le cadre du PLU actuellement en vigueur, issu de la révision approuvée le 19 décembre 2016 (laquelle est intervenue à la suite des annulations juridictionnelles des précédents PLU approuvés en 2008 et 2012), cette parcelle avait été classée pour partie en zone Uch (zone urbaine du centre à vocation hôtelière), et le surplus en zone naturelle Ns :



PLU actuel en vigueur

Ce classement avait été justifié, à l'époque :

- D'une part, par le fait qu'elle se trouvait dans le prolongement des parcelles n° 101 et 102, elles-mêmes non bâties, qui devaient recevoir une urbanisation à vocation hôtelière.
- D'autre part, par le fait que le Plan de Prévention des Risques de 2006 devait parallèlement faire l'objet d'une révision permettant d'actualiser la connaissance des risques « Montagne » affectant le secteur.

Depuis cette date, l'urbanisation des parcelles n° 102 et 101 s'est réalisée, plaçant désormais la parcelle n° 100 dans la continuité directe d'une urbanisation existante qui se trouve à la fois à l'Ouest du terrain (hôtel Mont-Blanc et résidence « Kilimandjaro »[1]), mais aussi de l'autre côté du chemin au Nord, ainsi que cela apparaît de la vue photographique ci-dessous :

Vue Géoportail (prise de vue 23-08-2024)

Hôtel Mont-Blanc Résidence « Kilimandjaro »

Par ailleurs, la révision du PPR a été retardée par de multiples recours juridiques et celle-ci n'a, à ce jour, pas encore été approuvée.

Dans le cadre du projet de PLU en cours de révision (qui matérialise d'ailleurs l'urbanisation réalisée depuis la précédente révision), la logique du précédent document d'urbanisme a été reprise avec un classement de la quasi-intégralité de la parcelle n° 100 en zone naturelle N, à l'exception du triangle se trouvant dans le prolongement de la résidence « Kilimandjaro », classé quant à lui en zone Ud :

[1] Réalisée selon permis de construire n° PC.073.304.18M1027 du 6 août 2018

Règlement graphique plan 7 projet PLU arrêté

Cependant, ce classement apparaît désormais seulement justifié par la problématique des risques tels qu'ils ont été arrêtés dans le cadre de la mise en œuvre par anticipation des prescriptions d'un futur PPR à l'initiative du Préfet de la SAVOIE en 2018, mais dont l'approbation finale n'est toujours pas intervenue.

Autrement dit, le classement de la quasi-intégralité de la parcelle n° 100 en zone naturelle N semble uniquement motivé par la position des Services de l'État qui considèrent que, dans l'attente de l'approbation définitive du Plan de Prévention des Risques et de la définition finale de la nature et de l'intensité des risques qui seraient susceptibles d'affecter le terrain, il y aurait lieu, par précaution, de maintenir le terrain en zone non constructible, nonobstant ses caractéristiques particulières.

Or, il est incontestable que ce terrain qui se trouve dans la continuité immédiate de l'urbanisation du centre de VAL D'ISERE et qui est desservi par l'ensemble des réseaux, présente, au regard de la définition qui en est donnée par l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques d'un terrain qui peut être classé en zone urbaine U.

Par ailleurs, s'agissant de la problématique des risques, Monsieur ROESCH représentant la SAS ERIM et Monsieur MORIANO, ès-qualité de représentant de la société ANNAPURNA, propriétaire du terrain, ont fait réaliser, en août 2020, une étude spécifique du risque d'avalanches par le Cabinet TORAVAL, cabinet d'ingénierie spécialisé dans l'analyse des risques et qui intervient au soutien des Services de l'État et des Collectivités pour l'élaboration de leurs documents de prévention des risques, lequel a conclu que la moitié Nord de la parcelle n° 100 se trouve, en réalité, en zone de risque moyen qui pourrait donc faire l'objet, du point de vue de la réglementation des risques, d'un classement en zone bleue, c'est-à-dire dans une zone potentiellement constructible sous réserve du respect de prescription particulière liée à la prévention des risques (pièce jointe).

Dans ces conditions, il apparaît que la parcelle n° 100 pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone Ud, sur sa moitié Nord telle que délimitée dans l'étude TORAVAL d'août 2020, sur une bande d'une vingtaine de mètres à

compter de l'alignement de la rue, pour permettre la continuité de l'organisation de l'urbanisation dans l'alignement et le prolongement de la résidence « Kilimandjaro » qui vient elle-même s'implanter dans le prolongement de l'hôtel Mont-Blanc.

C'est ainsi qu'il vous est demandé d'émettre un avis favorable au reclassement en zone Ud de la moitié Nord de la surface de la parcelle n° 100 en zone constructible, à partir de l'alignement de la rue, et, pour assurer la cohérence du zonage, d'aligner la délimitation de la zone Ud sur la parcelle n° 101 au nouveau périmètre la zone.

<u>S'agissant de la parcelle n° 1898 au lieu-dit « Le Laisinant » :</u>

Dans le PLU actuellement en vigueur et issu de la révision du 19 décembre 2016, une partie de ce terrain est classée en zone Udh à vocation hôtelière :

PLU actuel en vigueur

A l'époque de la révision de 2016, le terrain avait également fait l'objet d'une trame au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, destinée à vérifier l'éventuel caractère humide du secteur délimité avant toute ouverture à l'urbanisation.

C'est d'ailleurs dans ce cadre que la SAS ERIM, en sa qualité d'associée de la SAS LAISINANT actuellement titulaire d'un compris de vente, avait fait réaliser par le Cabinet d'ingénierie écologique AGRESTIS, en avril 2001, une expertise de caractérisation éventuelle d'une zone humide sur la parcelle n° 1898 (expertise ci-jointe).

Cette expertise a expressément conclu à l'absence de zone humide au sens réglementaire du Code de l'Environnement, en l'absence de tout habitat humide recensé et d'un sol présentant les caractéristiques d'une zone humide.

C'est d'ailleurs cette expertise diligentée par la SAS ERIM qui a permis à la SAS LAISINANT de déposer une demande de permis de construire et d'obtenir de la Mairie de VAL D'ISERE un permis de construire en date du 7 novembre 2024, pour la construction d'un hôtel et de logement du personnel sur le terrain (pièce jointe)[2].

Or, le projet de PLU actuellement soumis à l'enquête publique déclasse ce terrain en zone agricole Af *« secteur agricole stratégique », « à enjeux forts »,* et maintient la trame de secteur humide délimitée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, pour lui conférer également le caractère de *« réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type 1) »* à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Règlement graphique plan 7 projet PLU arrêté

Pourtant, la partie de la parcelle n° 1898 qui était initialement classée en zone Udh et qui se trouve déclassée en terrain « agricole stratégique à enjeux forts » a toujours fait partie de l'enveloppe urbaine du village du « Laisinant » (pour laquelle la Mairie a d'ailleurs accordé le 7 novembre 2024 un permis de construire pour la réalisation d'un hôtel), et n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole, ce terrain ne faisant d'ailleurs l'objet d'aucune exploitation de ce type et ne présentant, par lui-même, aucun positionnement stratégique, ni enjeu agronomique particulier qui justifierait son classement en zone A.

Là encore, le terrain présente toutes les caractéristiques d'une zone urbaine, comme l'a d'ailleurs toujours considéré la Mairie de VAL D'ISERE en le classant jusqu'alors dans l'enveloppe de la zone urbaine.

---

[2] Ce permis a été ultérieurement retiré par la Mairie, mais de manière irrégulière, pour des considérations liées à la prévention des risques, que la Mairie avait initialement considérées comme parfaitement prises en compte et conformes à la règle en autorisant le projet. Ce retrait illégal du permis de construire fait l'objet d'une procédure juridictionnelle actuellement en cours d'instruction devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE (procédure n° 2503718).

De plus, le classement en secteur humide n'est pas plus justifié dès lors que l'étude d'AGRESTIS d'avril 2021, qui n'a fait l'objet d'aucune remise en cause depuis, conclut très précisément à l'absence de caractère humide de la parcelle qui ne constitue d'ailleurs pas davantage un réservoir de biodiversité, le classement en ZNIEFF de type 1 n'ayant d'ailleurs, par lui-même, aucune portée réglementaire, ni contraignante au regard du classement dans le PLU.

Rien ne justifie donc qu'il soit fait obstacle au reclassement de la parcelle n° 1898 qui était jusqu'alors classée en zone Udh, en zone Ud au même titre que la parcelle n° 41 qui la jouxte sur toute sa profondeur et qui pour sa part et nonobstant sa proximité immédiate, n'est soumise à aucune servitude, ni trame particulière.

C'est donc dans ces conditions que les société ANNAPURNA et LAISINANT, ainsi que la SAS ERIM et Monsieur MORIANO, vous demandent de bien vouloir émettre un avis favorable au reclassement des deux parcelles susvisées dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvée.

Ce classement qui ne remet pas en cause les orientations générales du projet urbain défini à l'échelle de l'entier territoire couvert par le PLU de VAL D'ISERE, ne contrevient pas davantage aux contraintes qui résultent des normes supérieures, notamment celles supra-communales ou intercommunales.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

P.J. :
1- Etude TORAVAL des risques d'avalanches sur le quartier du Rogoney d'août 2020 (lien de téléchargement : https://fromsmash.com/SsKeM528nn-ct)
2- Expertise AGRESTIS pour caractérisation de zone humide sur la parcelle n° 1898 au « Laisinant » du 6 avril 2021 (lien de téléchargement : https://fromsmash.com/SOKuDc4t2r-ct)
3- Permis de construire n° PC.073.304.24M1015 délivré le 7 novembre 2024 par le Maire de VAL D'ISERE

L52

MIALOT-AVOCATS

Entreprise B Certifiée
Cette entreprise respecte des normes sociales et environnementales élevées.

COURRIER ARRIVÉ
LE 05 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISÈRE

**A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur Gérard HOVELAQUE**
**Mairie de Val d'Isère**
**Place du Thovex**
**BP 295**
**73155 Val d'Isère Cedex**

PARIS, le 30 juillet 2025

**Par LR/AR 1A 210 514 0798 3**

**N/ref : 1868 - RESIDENCES L'ALBARON**

**Objet :** Observations dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de Val d'Isère concernant la parcelle AH n°19

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous intervenons pour le compte de notre client, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron, sises lieu-dit La Balme à Val d'Isère.

Il apparaît que la commune de Val d'Isère, dans le cadre de la révision de son PLU, envisagerait de classer la parcelle AH n°19 située sur le territoire communal en périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) avec notamment pour objectif de créer du logement en résidence principale.

Or, ce projet ne pourra avoir lieu.

**D'une part**, il convient de rappeler que la parcelle AH n°19 forme le soubassement d'une barre rocheuse axée Nord/Sud. Cette barre rocheuse génère un risque de chute de blocs de pierre particulièrement important pour les terrains situés en contrebas.

En effet, par un jugement du 22 décembre 2020 (n° 1806977), le Tribunal administratif de Grenoble (Pièce jointe n°1 - jugement du 22 décembre 2020) a jugé que cet escarpement rocheux connaît un « *important niveau de fracturation de la falaise avec de nombreuses instabilités de 1 à 5 m³ et de très nombreux blocs plus ou moins anciens recensés sur une partie de la parcelle en cause* » et, s'agissant de la situation de la parcelle AH19, que « *le risque de chutes de blocs apparaît élevé voire très élevé de la limite séparative nord de la parcelle jusqu'à la limite sud* ».

Suite à cet arrêt, le préfet a inclus dans le cadre de la révision en cours du PPRN le reclassement de la parcelle AH n°19 en zone d'aléa fort.

Par conséquent, la parcelle AH n°19 est inconstructible et l'on voit mal quels travaux pourraient venir remédier au risque élevé de chute de blocs. En tout état de cause, aucun travaux de ce genre n'est annoncé et ne pourra intervenir dans les 5 ans d'existence du PAPAG.

**D'autre part**, en plus d'être une parcelle qui sera classée en zone rouge inconstructible par le PPRN en cours de révision, la parcelle AH n°19 est une parcelle boisée située dans le prolongement du massif forestier des Mélèzes et de la Balme, dont la commune est propriétaire.

A ce titre, toute opération ayant pour objet de détruire l'espace boisé de la parcelle AH n°19 et de mettre fin à sa destination forestière est constitutive en principe d'un défrichement au sens de l'article L. 341-1 al. 1 du Code forestier[1], soumis par conséquent à autorisation préalable du préfet de département[2].

La Commune avait, à ce titre, sollicité une autorisation de défrichement, accordée par arrêté du préfet de la Savoie le 17 août 2017. Cet arrêté avait été suspendu par le juge des référés du Tribunal administratif de Grenoble par ordonnance du 8 septembre 2017 (Pièce jointe n°2 – ordonnance du Juge des référés) et finalement retiré par le préfet le 13 octobre 2017 (Pièce jointe n°3 – Arrêté du 13 octobre 2017 retirant l'autorisation de défrichement).

La circonstance que le défrichement pourrait être envisagé par la Commune si des travaux de mise en sécurité de la parcelle AH n°19 sont réalisés ne change pas l'analyse.

---

[1] « *Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière* ».

[2] Art. L. 214-13 du Code forestier : « *Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement dans leurs bois et forêts, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat.*
*Les articles L. 341-1 et L. 341-2 leur sont applicables* ».

En effet, il convient de rappeler que parcelle AH n°19 se situe dans le prolongement d'un vaste massif forestier de mélèzes dans le périmètre du Parc National Naturel de la Vanoise constituant un habitat naturel d'intérêt communautaire (codifié 9420) dénommé « *Forêts alpines à Larix decidua et/ou Pinus cembra* ». La parcelle est d'ailleurs située en continuité d'un espace boisé classé dans l'actuel PLU. Les mélèzes ont plus de 200 ans et mesurent en moyenne entre 25 et 30 mètres.

Par conséquent, et en toute hypothèse, l'autorisation défrichement ne pourra être accordée au regard l'article L.341-5, 8° du Code forestier[3].

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron s'oppose à l'instauration dans le PLU en cours de révision d'une servitude dite PAPAG situé sur la parcelle AH 19 qui aurait pour effet *in fine* de détruire un bois qui contribue de manière indéniable à l'équilibre biologique du secteur et encore plus au bien-être de la population.

**Au vu de ces éléments, le syndicat des copropriétaires de la résidence L'Albaron demande au commissaire enquêteur d'émettre les réserves suivantes :**

- **Retirer la servitude dite PAPAG situé sur la parcelle AH n°19 ;**
- **Classer en EBC la parcelle AH n° 19**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Mialot-Avocats
71 Bd St Michel
75005 Paris
01 42 03 40 01
contact@mialot-avocats.fr

**Fanny EHRENFELD**
**Avocat au barreau de PARIS**
Spécialiste en droit public
fanny.ehrenfeld@mialot-avocats.fr

Mialot-Avocats
71 Bd St Michel
75005 Paris
01 42 03 40 01
contact@mialot-avocats.fr

**Camille MIALOT**
**Avocat au barreau de PARIS**
Spécialiste en droit public
camille.mialot@mialot-avocats.fr

[3] Article L.341-5, 8° « *l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :*
*(...)*
*8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population (...)* »

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

L53

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 5 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8111.1**

N/Réf. : HOTELIERS DE VAL D'ISERE / REVISION PLU VAL D'ISERE - FP25341– FP/JV/CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil des propriétaires et/ou exploitants des hôtels de VAL D'ISERE ci-après :

- Monsieur Nicolas MORIANO – Hôtel Mont-Blanc 106, rue des Célibataires, au lieu-dit « Le Rogoney » ;
- Madame Véronique MATTIS LLEDO – Hôtel Tsanteleina 1040, avenue Olympique ;
- Monsieur Thibaut PAULIN – Hôtel La Galise 54, rue de La Galise
- Monsieur Frédéric MONNERET – Hôtel Avancher 554, avenue du Prariond, au lieu-dit « Les Richardes » ;
- Madame Victoria CESAR – Hôtel Victoria Lodge Avenue du Prariond au lieu-dit « Les Richardes ».

Tous ces hôtels sont directement concernés par la disposition introduite dans le règlement écrit des différentes zones du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, parmi lesquelles les zones Uac, Ub , Uc et Ut, notamment, consistant pour les bâtiments existants à usage d'hôtel à empêcher toute possibilité de restructuration qui conduirait à un changement sous-destination vers une autre sous-destination que « l'hôtellerie » ou les « autres hébergements touristiques » de la destination « commerce et activités de service » (telles que rappelées page 28 et 29 du règlement du projet de PLU arrêté) en-deçà d'un seuil inférieur à 80 % de la surface de plancher du projet global.

En effet, selon le règlement écrit du projet de PLU révisé :

*« > En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :*
*Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet) »* (page 36 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

*« > En secteur Ut, Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination, avec ou sans reconstruction, vers le logement des surfaces de plancher à destination « commerces et activités de services » existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée aux « commerces et activités de services » représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet) ».* (page 54 du règlement écrit du projet de PLU révisé).

Eu égard aux surface bâties couvertes par ces zones Uac, Ub, Uc et Ut qui concernant la quasi-totalité des secteurs où sont implantés les hôtels de la Commune, c'est la quasi-totalité des établissements existants de la station qui sont directement concernés par cette règle d'interdiction de changement de destination des hôtels.

Or, cette règle qui intègre une interdiction qui apparaît générale et absolue, s'inscrit dans un dossier particulièrement dense dans lequel les différents documents et rubriques ne sont pas toujours très faciles à comprendre pour le public laissant ainsi beaucoup de flou dans l'interprétation que pourraient en faire la Collectivité et un service instructeur, et soulève des difficultés tant juridiques que pratiques qui doivent conduire la modifier pour l'adapter précisément au contexte et aux enjeux.

<u>En effet :</u>

**1-** L'article R. 151-33 du Code de l'Urbanisme relatif au contenu du PLU dispose que :

*« Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :*
*1° Les types d'activités qu'il définit ;*
*2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ».*

Il résulte de ces dispositions qu'il n'est pas légalement possible de différencier, au sein d'une même zone du PLU, les prescriptions

règlementaires applicables à une même destination, selon une subdivision de cette destination déterminée par la Collectivité.

C'est dans ces conditions que la Conseil d'Etat a déjà pu considérer, dans le cadre de sa décision *Commune de Biarritz* du 30 décembre 2014, que les dispositions de l'ancien article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (désormais reprises sous l'article R. 151-33 précité), ne permettaient « *ni de créer de nouvelles catégories de destination pour lesquelles seraient prévues des règles spécifiques, ni de soumettre certains des locaux relevant de l'une des catégories qu'il énumère aux règles applicables à une autre catégorie* » (CE, 30-12-2014, *Commune de Biarritz* : n° 360850 ; de manière identique, voir : CAA Marseille, 10-06-2016 : n° 15MA02886).

C'est ainsi qu'ont été censurées des dispositions d'un PLU qui distinguaient les règles afférentes aux places de stationnement exigées s'agissant des activités de services, telles que les agences bancaires et les bureaux d'assurance, et les « restaurants » des autres constructions à usage de commerce, car contrevenant aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code.

Dans le même sens, la Cour Administrative d'Appel de LYON a également pu considérer dans une décision du 12 août 2015, que :

> « (…) *3. Considérant que, si l'article UC 10 du règlement du plan local d'urbanisme, dans sa version issue de la modification en cause, prévoit des règles de hauteur différentes au sein de la zone UCa de " la Fétola ", réservée à l'habitation, sans distinguer selon le type d'habitat, individuel ou collectif, réalisable dans cette zone, il ressort également de l'orientation d'aménagement approuvée par la délibération contestée, qui a valeur réglementaire, comme d'ailleurs des motifs de cette délibération, que la modification en cause est destinée à permettre la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles dans la partie haute des terrains compris dans ce secteur et d'un petit collectif de 8 à 9 logements dans sa partie basse, chacune de ces catégories de constructions étant en particulier soumise à des règles de hauteur distinctes ; que* ***ce dispositif, qui revient à traiter différemment, au sein de la zone UCa, les constructions à usage d'habitation selon qu'elles sont affectées à l'habitat individuel ou collectif alors qu'elles ont une vocation identique consacrée à l'habitation, méconnaît l'article R. 123-9 précité du code de l'urbanisme*** *; que, par suite, comme le soutient M.C..., la délibération du conseil municipal de Fontanil-Cornillon du 30 mai 2011, dans la mesure où elle opère une distinction, au sein de la zone UCa du plan, entre l'habitat individuel et l'habitat collectif, est erronée en droit ;* (…) » (CAA Lyon, 12-08-2015 : n° 14LY00154 ; **voir dans le même sens, s'agissant spécifiquement du PLU de VAL D'ISERE : CAA Lyon 19-11-2019 : n 19LY00031**).

Quant au traitement réservé à la destination hôtelière, il importe de relever que le Tribunal Administratif de GRENOBLE avait déjà pu, quant à lui, retenir que :

« (…) *6. Considérant que la disposition contestée précise que, en zone U, est interdite « toute activité autre que l'hébergement hôtelier, le cas échéant accompagné de commerces en rez-de-chaussée, pour les immeubles repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques » ; que, par conséquent, les hôtels concernés se voient appliquer, outre les règles de la zone U dans laquelle ils se trouvent, la règle en litige ; que les autres hôtels, qui ne sont pas repérés par le symbole « H » sur les documents graphiques, ne sont pas soumis à cette règle restrictive au sein de la même zone ; que, dans ces conditions, la disposition règlementaire contestée est contraire aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dont la méconnaissance est invoquée par les requérantes ; que, par suite, la décision implicite attaquée, par laquelle le maire a opposé aux requérantes un refus d'abrogation de cette disposition doit être annulée* (…) » (TA Grenoble 9-04-2015 : n° 1206276).

Au cas présent :

Les dispositions susrappelées du règlement du projet de PLU révisé, applicables aux zones urbaines Uac, Ub, Uc et Ut, qui concernent les destinations et sous destinations autorisées dans les zones concernées, déterminent des règles différentes selon que les constructions à destination d'hôtel ou d'hébergements touristiques sont, ou non, préexistants à l'approbation du futur PLU.

Il est donc établi, que s'agissant de la même sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques », au sens des dispositions de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur version applicable, ces dispositions règlementaires prescrivent des règles différenciées au sein de ces mêmes sous- destinations, en fonction de leur préexistence ou non à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dès lors, ces dispositions entendent prescrire, pour des sous-catégories créées de la même sous-destination que recouvre celle d' « hôtel » d'une part, et celle d' « autres hébergements touristiques » d'autre part, des règles distinctes entre les bâtiments existants et les bâtiments nouveaux, ce qui contreviendrait aux dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, et créerait ainsi une situation juridique incertaine en raison de l'illégalité qui affecterait le contenu même du règlement écrit du PLU.

**2-** De plus, la difficulté est d'autant plus importante que la règle ainsi édictée et particulièrement restrictive apparaît comme créant une forme d'interdiction générale et absolue puisqu'elle couvre pratiquement tout le territoire urbanisé de la station et vise donc tous les hôtels, sans même procéder à une analyse précise en fonction de leur ancienneté, de leur taille, de leur capacité, …

**3-** Enfin, la règle ainsi édictée, dont on peut saisir la finalité à travers la volonté de conserver une offre de « lits chauds » dans un rapport qui lui est défavorable face à la création de « lits froids » (ce sur quoi le rapport de présentation du PLU peine à exposer et justifier la pertinence de la règle applicable aux restructurations d'hôtels existants quand il est par ailleurs purement descriptif sur les lits froids) cristallise désormais autour de la catégorie « hôtels » toutes les attentions contre la perte des « lits chauds » dont les propriétaires et exploitants seraient, en quelque sorte, les mauvais élèves, et qui justifierait à leur encontre une règle extrêmement sévère et contraignante.

Or, la règle telle qu'elle est définie dans le règlement écrit du projet de PLU soulève des difficultés d'ordre pratique dès lors que :

- D'une part, il n'est procédé à aucun inventaire détaillé des hôtels concernés et des contraintes de restructuration auxquels ils pourraient être confrontés, notamment au regard de la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité, dans le cadre d'un maintien d'une activité purement hôtelière ou d'hébergements touristiques qui conduirait à rendre bloquer toute évolution et à les condamner définitivement à la fermeture pour en faire des friches économiques (comme cela s'observe dans d'autres stations, parfois proches de VAL D'ISERE, où des hôtels anciens difficilement restructurables sont contraints de cesser l'exploitation et de fermer sans trouver aucun repreneur)
- D'autre part, il n'est prévu aucun dispositif alternatif permettant la restructuration des hôtels existants vers d'autres usages dans l'hypothèse où l'activité doit brutalement s'arrêter, sans alternative économique (comme cela a pu être le cas lors de la pandémie de Covid 19).

Il ressort donc que la règle édictée par le projet de règlement du PLU fait une totale abstraction de la question du modèle économique de l'activité hôtelière et soulève donc de réelles difficultés pratiques en « cristallisant » purement et simplement le patrimoine et l'outil de production de personnes privées, quand, dans le même temps, le règlement du PLU ne prévoit lui-même aucun outil pour les « lits froids » dans le diffus, dont la production continue génère inexorablement un rapport défavorable pour les lits hôteliers dont la part relative est toujours moins importante.

D'ailleurs, il est étonnant que le projet de PLU révisé ne mentionne pas et ne tienne pas compte du fait qu'à l'occasion de leur création, de leur rénovation ou de tous travaux d'embellissement, les propriétaires et exploitants d'hôtels ont signé, avec la Commune, des convention de type « Loi Montagne », en application des dispositions des article L. 342-1 et suivants du Code du Tourisme qui garantissent sur une longue durée le maintien de la destination hôtelière. Or, le projet de PLU ne tient absolument pas compte de cela, alors même que ces conventions sont engageantes et constituent déjà un levier

existant qui pèse sur les hôtels pour garantir la destination hôtelière des hébergements.

Or, il ne peut pas être imaginé les auteurs du PLU ont défini la règle dans le but de pénaliser les établissements indépendants et/ou familiaux, mais force est bien toutefois de constater que la maintien d'un produit « au goût du jour », répondant aux attentes nouvelles de la clientèle et aux normes réglementaires de toute nature, nécessite des investissements financiers lourds qui ne peuvent s'engager qu'avec le concours d'établissements financiers qui ne peuvent, bien évidemment, faire fi de la valeur immobilière des établissement, laquelle est radicalement impactée par une règle qui contraint toute évolution du bâti existant, … sauf à considérer que l'offre hôtelière ne puisse *in fine* se maintenir que par le biais d'opérateurs très haut de gamme, créant ainsi une véritable rupture d'égalité dans les différents types d'hébergement.

C'est donc dans ces conditions qu'il vous est demandé de bien vouloir émettre un avis favorable à la suppression de la disposition réglementaire qui limite la possibilité de restructuration des hôtels existants aux seules sous-destinations « hôtellerie » et « autres hébergements touristiques », portant ainsi au libre usage de la propriété privée une atteinte disproportionnée, et qui, de surcroît, n'est pas de nature à répondre aux objectifs poursuivis par les auteurs du PLU puisque n'empêchant ni le développement non maîtrisé des « lits froids », ni les difficultés de plus en plus fortes à conserver un niveau de « lits chauds ».

Les hôteliers susvisés et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

**CDMF - AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**

7, PLACE FIRMIN GAUTIER
(EUROPOLE) - CS 80476
38016 GRENOBLE CEDEX 1

5, RUE CLAUDE MARTIN
IMMEUBLE LE PARIS
73000 CHAMBÉRY

TEL: 04.76.48.89.89 - FAX: 04.76.48.89.99
cdmf@cdmf-avocats.com
www.cdmf-avocats-affaires-publiques.com - www.cdmf-avocats.fr

Droit public
Contrats et marchés publics
Droit de la fonction publique
Droit de l'environnement
Droit de l'urbanisme
Droit de l'expropriation
Propriété immobilière
Servitudes

C54

COURRIER ARRIVÉ
LE 05 AOUT 2025
MAIRIE DE VAL D'ISÈRE

SPÉCIALISTE
Droit public
Droit immobilier

**CDMF-AVOCATS**
**AFFAIRES PUBLIQUES**
SANDRINE FIAT
*Bâtonnière élue*
FREDERIC PONCIN
SARAH TISSOT
*Avocats associés*
JULIE VINCENT
EMMA SANSIQUET
MANON LEROY
SOPHIE BENSMAINE
SARAH BURLET
*Avocats*
LENA MATHON
MAXENCE ROCCARO
CECILIA BLUNDETTO
*Juristes*
ROMAIN RAMBAUD
*Professeur agrégé des Universités*
*Consultant*

**CDMF-AVOCATS**
DENIS DREYFUS
JEAN-LUC MEDINA
*Anciens Bâtonniers*
ROMAIN JAY
MOHAMED DJERBI
*Avocats Associés*
FREDERIC LETANG
VINCENT DELHOMME
ALEXIS BANDOSZ
REBECCA BRAZZOLOTTO
JULIETTE LINDRON
APOLLINE PAQUEZ
*Avocats*
MARIEN MASSON
SYLVIE DURAND
*Juristes*

**Membres du GIE**
**«GROUPE-CDMF-AVOCATS»**
HUBERT CAILLAT
*Ancien Bâtonnier*
JACQUES DAY
MICHEL DALMAS
*Avocats fondateurs*

AFAC
Membre de l'Association Française des Avocats-Conseils auprès des Collectivités territoriales.

**Monsieur le Commissaire-Enquêteur**
Révision Générale du PLU
Mairie de VAL D'ISERE
Place de Thovex, B.P. 295
73150 VAL D'ISERE

GRENOBLE, le 4 août 2025

Mail + **LRAR n° 1A.210.694.8112.8**

N/Réf. : DIVERS 2025 – MAITRE PONCIN - FP25001– FP//CCA

**Objet : enquête publique**
**sur le projet de révision générale du PLU**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'interviens auprès de vous en qualité de Conseil de l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX, représentée par Madame Dominique NEVEUX, qui est propriétaire à VAL D'ISERE, au lieu-dit « La Legettaz » de la parcelle cadastrée n° AI 39, d'une surface de 3.598 m².

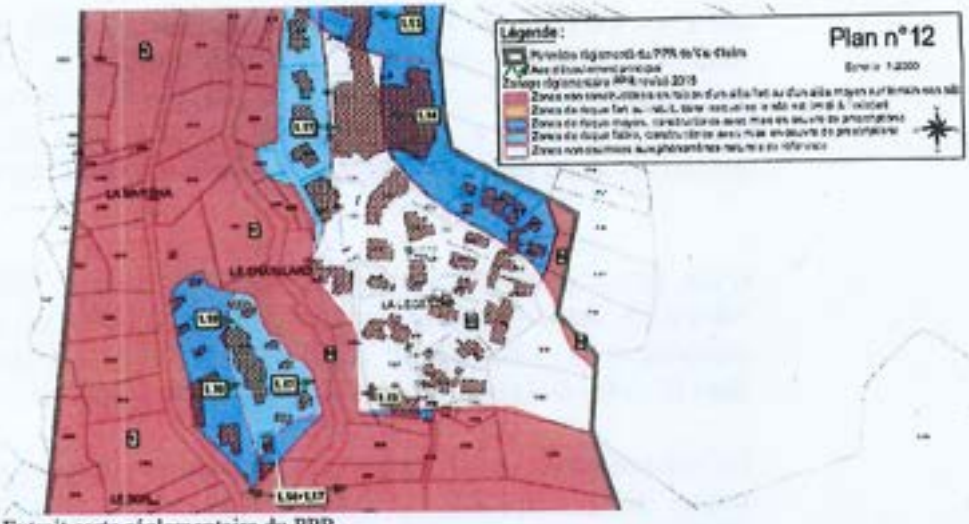
Ainsi que cela ressort de l'extrait du plan cadastral ci-dessous, cette parcelle, de forme régulière et rectangulaire, se trouve dans la continuité immédiate de l'urbanisation qui s'est développée dans le secteur de « La Legettaz », et plus particulièrement dans le prolongement des parcelles bâties n° AI 44 et AI 179. Elle est, par ailleurs, directement bordée par la parcelle n° AI 38, d'une surface de 2.400 m² environ, qui appartient à la Commune de VAL D'ISERE.

Dans le cadre du PLU approuvé en 1996, les parcelles n° AI 38 et AI 39 ont été classées, ensemble, dans une zone urbaine Uch, destinée à promouvoir une urbanisation à dominante hôtelière, et cela en cohérence avec les objectifs du PLU actuellement en vigueur.

En effet, les documents du PLU, notamment le rapport de présentation et les OAP, rappellent que les terrains vierges constructibles sont très résiduels, mais aussi que l'évolution de la station doit se faire dans le cadre d'un renouvellement urbain avec la revalorisation architecturale des secteurs denses et la cohérence urbanistique des possibilités d'extension restantes avec leur environnement proche, faisant ainsi de l'amélioration quantitative et qualitative des constructions à vocation hôtelière, un enjeu de développement prioritaire pour la Commune.

Extrait PLU en vigueur

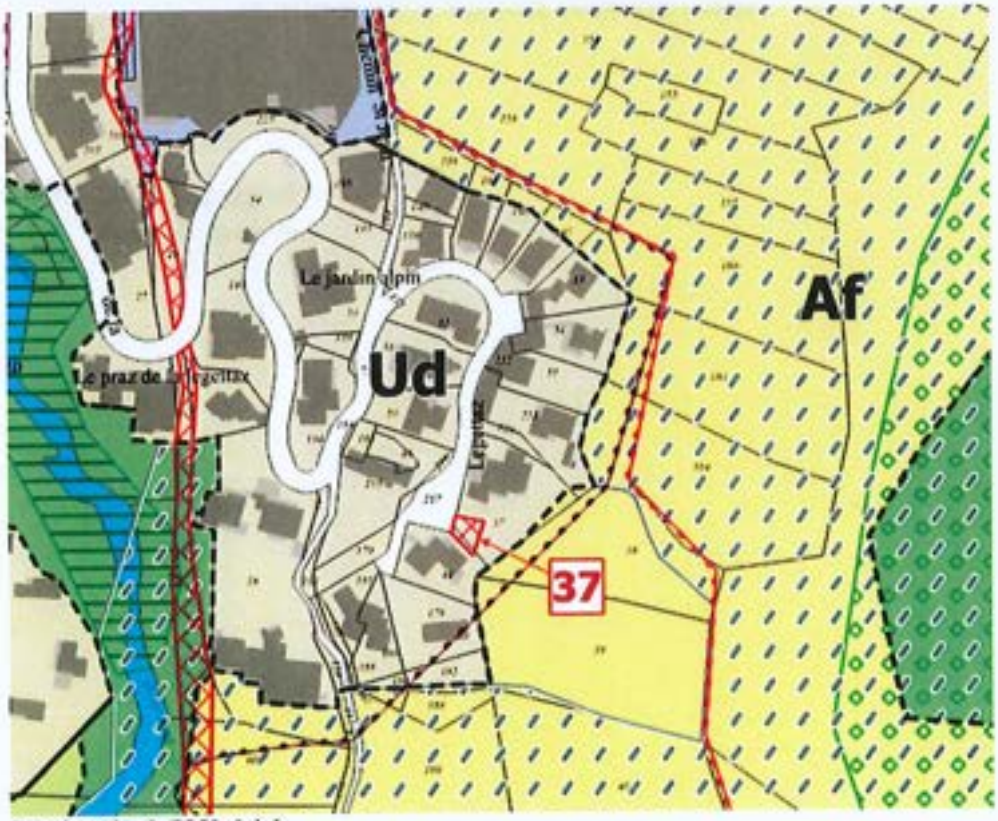
Cette classification en zone constructible était d'autant plus justifiée que les parcelles n° AI 38 et AI 39 sont situées en zone blanche du Plan de Prévention des Risques, c'est-à-dire qu'elles sont préservées et exemptes de tout risque et qu'elles se trouvent ainsi sécurisées et facilement aménageables, alors que, de surcroît, l'ensemble des réseaux de viabilité qui desservent déjà les constructions de la « Legettaz » sont à proximité :



Extrait carte réglementaire du PPR

Toutefois, il ressort des éléments du dossier du projet de révision du PLU que la parcelle n° AI 39 doit être déclassée en zone agricole Af, c'est-à-dire dans un *« secteur agricole stratégique » « à enjeux forts »*.

Ce classement n'apparaît cependant pas cohérent avec les caractéristiques particulières du terrain dès lors que celui-ci n'a aucunement le caractère d'un secteur agricole, ne fait l'objet d'aucune exploitation de ce type et ne présente même, par lui-même, aucun positionnement stratégique, ni enjeu agronomique particulier qui justifierait son classement en zone A.



Extrait projet de PLU révisé

De plus, alors que le foncier résiduel et libre de toute contrainte liée aux risques naturels est extrêmement rare sur le territoire de la Commune, il n'y a pas d'intérêt particulier à supprimer le classement de la parcelle n° AI 39 en zone constructible à vocation hôtelière, alors que ceci répondrait très précisément aux objectifs poursuivis pour le développement de la station.

C'est donc, dans ces conditions, que l'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX vous demande de bien vouloir émettre un avis favorable au classement de sa parcelle n° AI 39 susvisée, dans une zone U constructible dans le cadre de la révision du PLU qui doit être approuvé.

Ce classement qui ne remet pas en cause les orientations générales du projet urbain défini à l'échelle de l'entier territoire couvert par le PLU de VAL D'ISERE, ne contrevient pas davantage aux contraintes qui résulteraient des normes supérieures, notamment celles supra-communales ou intercommunales.

L'Indivision SABEL-LABOREY-NEVEUX et moi-même restons, bien entendu, à votre disposition pour de plus amples informations, ou toute précision que vous souhaiteriez.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

**Frédéric PONCIN**
**Avocat Associé**

L55

SCI Veneto

P O Restaurant l'Etincelle

300 chemin de la chapelle saint jean

73150 Val d'Isère

Mr Le Maire de Val d'Isère

50 montée du Thovex
73150 Val d'Isère,

Val d'Isère, le 06 juin 2024

Monsieur Le Maire,

En vue de la révision générale du PLU qui devrait intervenir sur les années 2024/2025 et pour donner suite à nos différentes réunions en commission d'urbanisme, je vous fait part de ma demande de régulariser et donc d'intégrer l'ensemble des parcelles, propriété de la SCI le Veneto, dans la zone « restaurant d'altitude » déjà caractérisé par la parcelle AH-110 et parcelle AH-280.

Merci donc d'intégrer dans ce projet de modification les parcelles voisines du restaurant l'Etincelle, notamment celles déjà construites : AH-281 ainsi que le AH-282.

Il serait utile aussi, pour l'avenir d'intégrer les parcelles : AH-271 et AH-278.

Ces parcelles voisines permettront à l'exploitation du restaurant L'Etincelle de s'étendre. L'objectif étant de retrouver des zones de stockages nécessaires et perdues suite à notre projet du Joseray, ainsi que le développement de logements pour notre personnel déjà présents au sein de l'établissement.

Sébastien Frison

SCI Veneto

**SCI Le Veneto**
300, Chemin de la Chapelle ST Jean
73150 VAL D'ISÈRE
Tél : 06 42 32 88 87
800 967 655 RCS Chambéry

RGD
SAVOIE
MONT::
BLANC

Le contenu, la représentation et la date d'actualisation des données ci-dessus éditées sont de la responsabilité du propriétaire gestionnaire de chaque donnée
Les documents opposables approuvés par arrêté préfectoral, sont consultables en mairie et en préfecture - Reproduction interdite - mercredi 24 mai 2023

1:500
m 2.5 5 7.5 10

VAL D'ISERE AGENCE - DEGOUEY & Cie S.A.S.
BP 254 - 73157 VAL D'ISERE CEDEX
SAVOIE - FRANCE
Téléphone : 04.79.06.15.22

VAL D'ISÈRE AGENCE
L'immobilier depuis 1956

comptabilite@valdisere-agence.com
syndic@valdisere-agence.com
http://www.valdisere-agence.com

L 58

MAIRIE
A l'attention de Monsieur Le
Commissaire Enquêteur
B.P. 295
73155 VAL D'ISERE CEDEX

Val d'Isère le 07 août 2025

Nos réf. : **PP/VPG**

Objet : **Mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (07/07 au 07/08/2025) Copropriété LES HAUTS DE VAL**

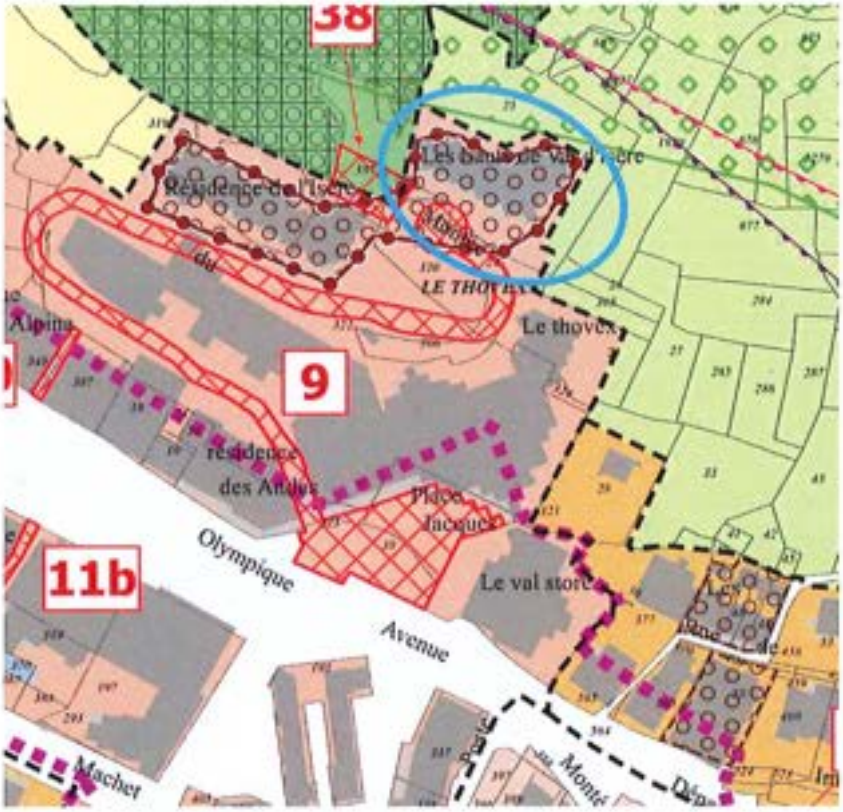
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous assurons les fonctions de syndic de la copropriété « Les HAUTS DE VAL ». Au titre ce cette copropriété, nous souhaitons vous faire part des observations suivantes sur le projet de PLU objet de l'enquête publique que vous menez :

- **PLU :**

Zonage : Ub hauteur max 18m et 21m pour les hôtels

- **PROJET PLU :**




OAP n°7 visant la résidence de l'Isère et les Hauts de Val, interdit le passage à une toiture 2 pans et à la fermeture des balcons.

**OAP N°7 MULTISITE « EMBELLISSEMENT DE LA STATION »**

LE THOVEX A2 - LES HAUTS DE VAL D'ISERE - RESIDENCE DE L'ISERE

L'ensemble composé de ces 2 bâtiments offre une unité architecturale et urbanistique en totale cohérence avec son environnement urbain.

L'architecture caractéristique de l'époque, gradués sur la pente, doit être respectée.

**Prescription :**

- Les volumes existants doivent être respectés dans leur intégralité, en particulier toute création de Surface de Plancher nouvelle est interdite, excepté pour la partie hôtelière.
- Interdiction de passage en toit à pans.
- Obligation de respecter le colorimétrie du bâti existant.
- Interdiction de clore les balcons.

Ces prescriptions sont grandement préjudiciables à la copropriété Les HAUTS DE VAL :
Les toits à pans sont une solution efficace pour la gestion de l'étanchéité et de l'isolation des bâtiments. Cela a été fait avec succès pour l'hôtel le Val d'Isère et au Prariond à l'arrière de la Mairie. Il serait particulièrement injuste que le recours à une surélévation lui soit interdite alors que des immeubles compris dans l'ensemble immobilier en aient bénéficié. De même, l'interdiction de principe de création de surface.
Les contraintes de coloris et de teinte doivent être les mêmes que pour le Thovex et le Valstore, c'est à dire que l'ensemble du Thovex doit être préservé ou doit pouvoir évoluer dans les mêmes conditions.
La fermeture des balcons ne doit pas recevoir une interdiction de principe, il doit pouvoir être pris en compte les contraintes de sécurité et d'isolation qui s'imposent aux copropriétés anciennes.

Plus généralement, les restrictions additionnelles ou de principe ne doivent être guidées que par 2 principes qui doivent être analysés in concreto :
- l'harmonie architecturale
- les conditions de sécurité.

A titre d'exemple la fermeture des balcons côté nord de la Résidences de l'Isère ou aux Hauts de Val, peut améliorer des situations d'isolation. Ces fermetures doivent être guidées essentiellement par des contraintes de sécurité, dans la mesure ou l'impact architectural est moindre du fait d'une absence de visibilité en dehors du sentier des balcons.

Il vous est donc demandé de supprimer cette OAP qui interdit en l'état toute rénovation énergétique et mise en sécurité des copropriétés visées.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien prêter à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

**Pour la Copropriété**
**LES HAUTS DE VAL**

**Le Syndic,**
**Patrice PELISSIER**

JMV RESORT
architectes

A l'attention du commissaire enquêteur
Val D'Isère, le 7 août 2025,

**Contribution au registre dématérialisé – Révision du PLU de Val d'Isère**

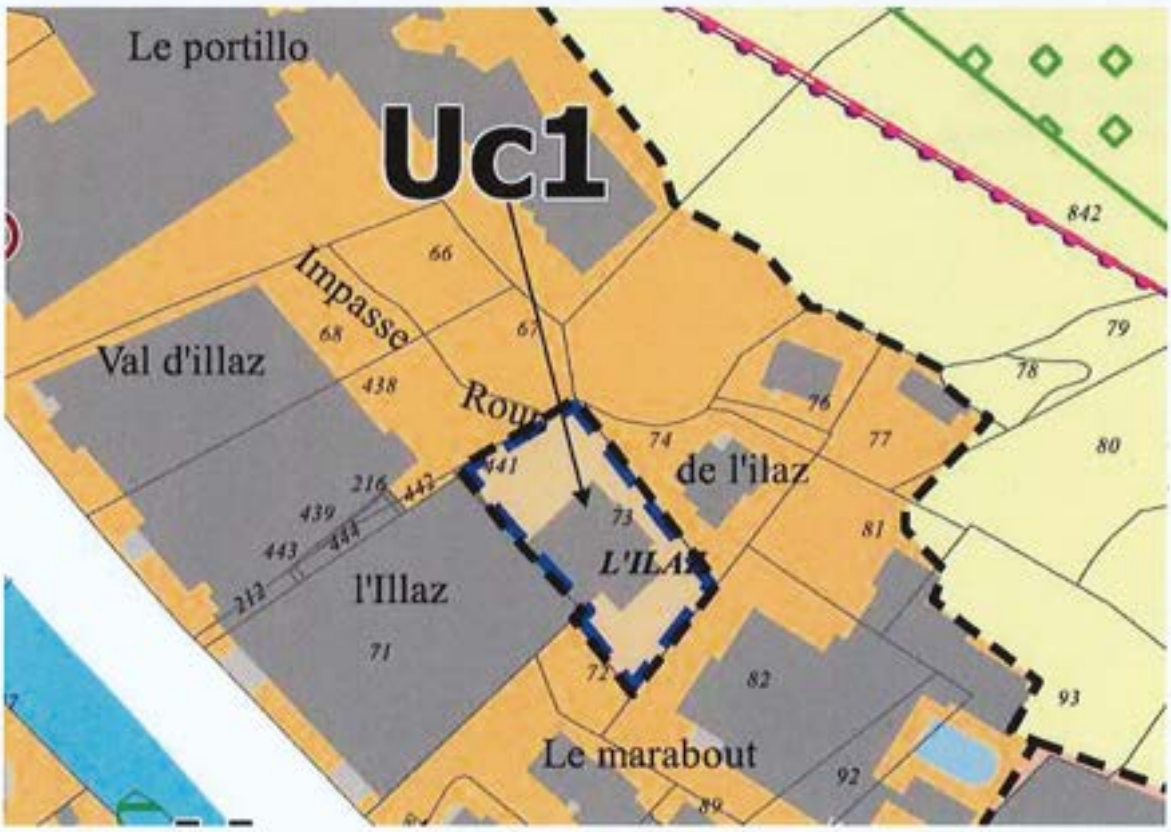
**Objet : Demande de révision de la hauteur maximale autorisée en secteur Uc1**

Nous souhaitons attirer l'attention du commissaire enquêteur sur la zone Uc1 du PLU .

**Article concerné** : Règlement du PLU – **4-4-3**
*« Dans les secteurs Uc1, la hauteur maximale est fixée à 24,50 m. »*

Même si une telle hauteur peut se justifier ponctuellement sur certaines zones du secteur Uc1, nous attirons l'attention sur les situations où cette règle générique entre en contradiction avec le tissu urbain existant.

C'est notamment le cas autour du bâtiment Mont-Roupe, situé dans un secteur Uc1, mais entouré d'un ensemble de copropriétés dont les hauteurs ne dépassent pas 13 mètres pour les constructions à usage d'habitation.



- Une hauteur maximale autorisée de 24,50 m dans ce contexte induirait une discontinuité brutale dans la ligne de toiture existante, contraire aux principes d'intégration paysagère et de cohérence architecturale.
- Cette différence de gabarit risquerait de dénaturer la perception du village et de créer des effets de "tour" isolée, sans lien proportionné avec les constructions environnantes.
- D'un point de vue urbain, cette règle ne prend pas suffisamment en compte les spécificités micro-locales au sein du secteur Uc1, qui regroupe des situations très hétérogènes.

Nous demandons que :

- La hauteur maximale dans le secteur Uc1 soit révisée à la baisse, en particulier dans les zones à dominante résidentielle, où l'environnement bâti est homogène et peu élevé.
- Une approche plus contextualisée et différenciée soit introduite dans le règlement, en adaptant les hauteurs autorisées à l'environnement immédiat, notamment en cas de coexistence avec des bâtiments limités à 13 m.

Nous vous remercions de prendre en compte ces remarques dans le cadre de votre mission.

Cordialement,
Sylvain Eustache
Architecte Associé

L58

SOCIETE DES ENTREPOTS DE MONTAGNE
Représentée par M. Jean-Pierre FAUGERE
14, Chemin de MILY
73100 TRESSERVE

Fait à VAL D'ISERE, le 6 AOUT 2025

Monsieur le **COMMISSAIRE ENQUETEUR**
(A l'attention de M. Gérard HOVELAQUE)
Mairie – Place du THOVEX - BP 295
**73150 VAL D'ISERE**

Objet : Enquête publique de la Révision du PLU communal – Secteur du COIN - Observations à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaire d'un bâtiment abritant un débit de boisson « Le Petit Danois » qui est locataire de la SOCIETE DES ENTREPOTS DE MONTAGNE (SEM) et situé dans le secteur du Coin à VAL D'ISERE.

Après examen du projet de PLU révisé, nous avons constaté :

- D'une part que le terrain nous appartenant est concerné par l'OAP n° 2 « Restructuration du Secteur du Coin » qui inclut notre parcelle en totalité dans une zone verte ;
- D'autre part, s'agissant d'un débit de boisson qui nécessite des camions de livraisons, comment sera assurée la desserte par ces véhicules de livraison et s'agissant d'une établissement recevant du public, les services de sécurité ;
- Enfin, pourquoi multiplier les règles d'urbanisme à respecter dans le règlement et dans le texte écrit de l'OAP ? Cela oblige à des allers-retours incessants préjudiciables à la bonne compréhension du PLU et des règles applicables. Pourrait-on simplifier ?

**1) Zone verte de l'OAP n° 2 « Restructuration du Coin »:**

L'OAP n° 2 comporte un « schéma de principe » qui situe notre bâtiment (propriété SEM) en totalité dans la zone verte de l'OAP n° 2 dite de « Cœur d'Ilot ».

L'aplat vert de l'OAP doit-il être interprété comme rendant le terrain inconstructible ?

C'est loin d'être clair et sujet à interprétation.

A la lecture de la partie écrite de l'OAP (page 13), nous trouvons les éléments suivants :

> ➢ Sur le secteur Sud, le cœur d'îlot devra proposer des espaces verts composés notamment d'arbres feuillus indigènes ou adaptés au changement climatique, participant au confort climatique du projet.

Peut-on en déduire que des constructions sont possibles alors que le schéma de principe affiche une zone verte ? En ma qualité de garant de la solvabilité de ma société, ce point doit être clarifié.

## 2) Zone verte de l'OAP n° 2 et possibilité de réaliser une voie ouverte à la circulation générale pour permettre l'accès des véhicules de livraisons et aux véhicules de lutte contre l'incendie :

Le schéma de principe de l'OAP n° 2 ne traite que de la desserte piétonne du Cœur d'Ilot. Aucune voirie (tous véhicules) ne figure dans ce schéma.

S'agit-il d'une interdiction de pouvoir réaliser des équipements d'infrastruture comme une voie de circulation ? En d'autres termes, allons-nous pouvoir réaliser un voie circulable pour desservir le débit de boisson situé au cœur de l'îlot du Coin ?

## 3) Multiplication des règles d'urbanisme dans le règlement et dans le corps écrit de l'OAP – Pourquoi ne pas simplifier les choses, ce qui est parfaitement possible en droit ?

3.1) En premier lieu, il apparaît qu'une OAP ne peut contenir de règles générales d'urbanisme ou d'utilisation du sol qui relèvent du seul règlement.

A l'examen de l'OAP n° 2 nous avons constaté que le texte écrit de l'OAP comporte toutes une série des règles générales d'urbanisme comme

- La hauteur des bâtiments :
  « Sur le secteur Sud, les hauteurs bâties seront principalement de 18 m.
  Toutefois, sur ce même secteur Sud, un volume bâti d'une hauteur de 21 m pourra être proposé le long de la rue du Parc des Sports, sur un linéaire de 30 m maximum.
  Sur le secteur Nord, les hauteurs bâties devront alterner des hauteurs bâties de 18 m et de 21 m afin de donner du rythme à cette tête d'îlot depuis l'avenue Olympique.
  Des jeux de toitures et d'épannelage seront à proposer. Ainsi, des hauteurs inférieures à 18 m pourront aussi être prévues ».
- L'implantation des bâtiments :
  « Les faitages principaux devront être perpendiculaires à la rue du Coin.
  Le front urbain devra nécessairement être discontinu. Cette discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons ».
- Le pourcentage de lits touristiques marchands :
  « À partir de 300 m2 de surface de plancher, chaque opération devra proposer au minimum 50% de la surface de plancher générée pour des lits touristiques marchands (y compris les logements dédiés au personnel). (...) ».
- Diversité commerciale :
  « Un linéaire commercial et de services sera proposé sur les rez-de-chaussée donnant sur la rue du Parc des Sports. De plus un espace de déambulation piétonne (trottoir par exemple) sera à réaliser en interface avec le domaine public ».

. Selon nous il apparaît qu'une OAP ne peut contenir des règles générales d'urbanisme en raison de l'article R.151-9 du code de l'urbanisme qui réserve cette possibilité au seul règlement.

Article R.151-9 du code de l'urbanisme :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

. Pour le pourcentage de « lits touristiques marchands », manifestement l'OAP n'a pas compétence pour traiter du sujet qui au surplus ne constitue pas une catégorie de destinations ou sous-destination limitativment prévues par le code de l'urbanisme.

. Pour la diversité commerciale, il en est de même. Seul le règlement détient juridiquement cette habilitation en application de l'article L.151-16, 1er alinéa :

Article L.151-16, 1er alinéa du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ne peut contenir que des orientations générales et ne peut donc juridiquement et selon les jurisprudences constantes contenir des prescriptions ou des servitudes ainsi que le fait dans bon nombre de paragraphes l'OAP n° 2 relative à la restructuration du secteur du COIN.

Dans ces conditions, nous demandons au commissaire enquêteur de rappeler à la commne ces deux dispositions afin de ne pas fragiliser la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme qui seront délivrées ultérieurement sur ce fondement qui n'a aucune base légale.

3.2) En second lieu, pourquoi ne pas simplifier la situation ?

Pour connaître ce qu'il convient de faire sur le secteur du Coin, il faut faire des allers-retours incessants entre règlement et OAP, parfois contradictoires ou ambigus, voire pour certaines sans fondement légal.

Pourquoi ne pas mettre en exergue la spécificité du secteur du Coin en termes d'urbanisme et d'aménagement ainsi que le justifie le constat fait par l'OAP considérée :

« Le secteur du Coin est un espace central au cœur de la station implanté à proximité du front de neige principal de la station et de la gare routière.
Cette zone dénote dans le paysage urbain du centre du village et apparait en décalage avec son environnement immédiat.
Le secteur du Coin abrite de nombreuses activités économiques et touristiques mais ne présente pas une organisation urbaine en lien avec la qualité et le fonctionnement du tissu bâti environnant. »

La globalisation des règles d'urbanisme applicables dans plusieurs zones n'en rend pas non plus la lecture facile.

Au surplus, malgré des réflexions menées depuis de nombreuses années et des tentatives de montages opérationnels avortées, le projet n'a jamais pu aboutir.

3.3) Proposition d'instaurer une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions règlementaires :

La solution pour nous passe par l'instauration pour le seul secteur du Coin d'une orientation d'aménagement et de programmation de « secteur d'aménagement, où les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions règlementaires » prévue par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Cette solution permettrait outre son caractère d'opération de projet de regrouper dans un seul document écrit et graphique (l'OAP) les règles et servitudes d'utilisation des sols sans pour autant

remettre en cause les règles d'urbanisme qui ont été globalisées pour les autres zones du PLU (UA, UB, UC et même UD). La justification de l'OAP de secteur d'aménagement devra simplement être exposée dans le rapport de présentation du PLU et comporter les thématiques obligatoires listées à l'article R.151-8 précité.

Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement (extrait du « Guide des dispositions opposables du PLU » - Ministère chargé de l'urbanisme – mars 2024)

Enfin, elle mettrait fin à l'interprétation juridique découlant de la juxtaposition d'un règlement et d'une OAP qui comporte aussi son propre règlement sans aucune habilitation législative ou réglementaire.

Pour nous, il en va de la légalité de l'ensemble du projet.

En conclusion, le projet de révision global du PLU comporte l'ensemble des éléments exigés par l'article R.151-8 du code précité afin d'établir pour le secteur du Coin une OAP de secteur d'aménagement sans dispositions règlementaires ; ce qu'il nous paraît judicieux de soumettre à l'appréciation de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à nos observations qui n'ont bien évidemment pas pour objet de s'opposer au projet de restructuration du Coin hautement souhaitable pour tous, mais au contraire de le sécuriser, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Pierre FAUGERE
Propriétaire-Gérant de la
SOCIETE DES ENTREPOTS DE MONTAGNE

L59

SCI LES BARMETTES
Représentée par M. Jean-Pierre FAUGERE
Chalet des Barmettes
Rue de l'Adroit
73150 VAL D'ISERE

Fait à VAL D'ISERE, le 5 AOUT 2025

Monsieur le **COMMISSAIRE ENQUETEUR**
(A l'attention de M. Gérard HOVELAQUE)
Mairie – Place du THOVEX - BP 295
**73150 VAL D'ISERE**

Objet : Révision du PLU communal - Observations à l'enquête publique

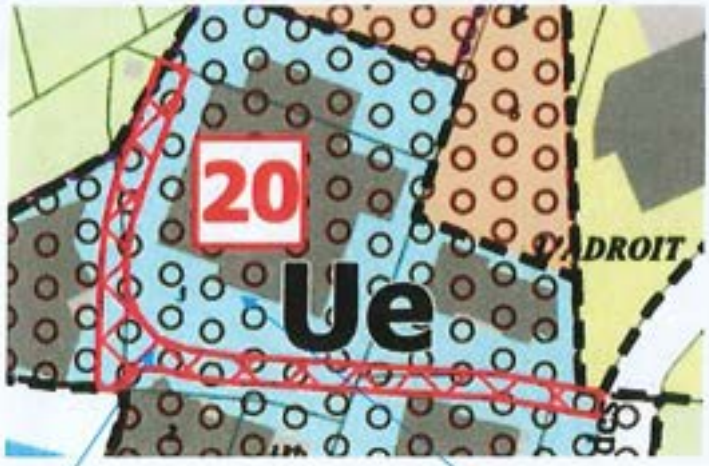
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaire d'un bâtiment abritant un commerce de bouche, sur un terrain nous appartenant cadastré Section AE n° 73304 et situé Rue de l'Adroit à VAL d'ISERE (73150).

Après examen du projet de PLU révisé, nous avons constaté :

- D'une part que notre terrain situé dans le secteur de l'Adroit était toujours affecté d'un emplacement réservé n° 20 pour 763 m² destiné à assurer la « Route d'accès à la ZA de l'Adroit » ;
- D'autre part, que le PLU révisé prévoyait sur une partie de l'ancienne zone UE, une nouvelle zone Uc1a destiné à la création des logements aidés « avec des possibilités de construire majorées ».

**1) Sur le maintien de l'emplacement réservé n° 20 :** Ainsi que nous avons pu nous en entretenir avec les agents responsables de l'urbanisme, nous contestons cet emplacement réservé instauré au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme qui constitue un détournement de procédure.




Emplacement réservé pour équipement public (en rouge)

Propriété de la SCI LES BARMETTES

Extrait du tableau des emplacements réservés du PLU :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 20 | Route d'accès à la ZA de l'Adroit | Commune | 763 m² |

En effet, cette voie que la SCI a créé à l'origine et à ses frais constitue une voie privée destinée à la desserte des bâtiments existants constitutifs de la zone d'activité. Le fait de maintenir l'emplacement réservé n° 20 n'aura aucun effet sur le caractère privé de la voie, ni sur sa propriété et pas plus sur son ouverture à la circulation générale.

Cette voie privée qui a même été dénommée « rue de l'Adroit » par la commune se situe majoritairement sur notre propriété et est utilisée pour le stationnement des clients de notre commerce et aux camions de l'entreprise.

Un emplacement réservé de PLU n'est pas une servitude de passage. Cette voie privée nous appartient en partie et personne ne peut l'utiliser sans notre accord. Nous avons même la possibilité d'en fermer l'accès par un portail.

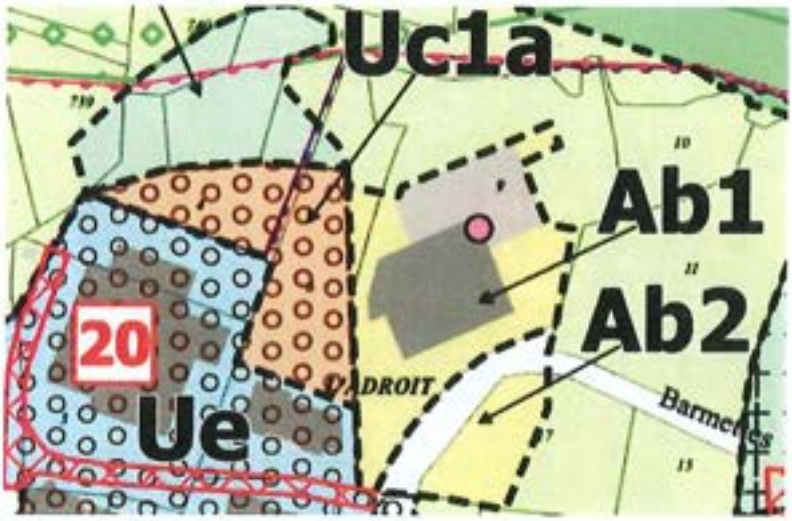
A cet égard, il convient de signaler que depuis la dernière révision du PLU qui a instauré cet emplacement réservé aucune démarche ni commencement d'exécution n'a été entrepris par la commune pour mettre en œuvre cet emplacement réservé ; ce qui démontre bien qu'elle n'entend donner aucune suite à cette servitude d'utilité publique.

En conséquence, nous demandons au commissaire enquêteur de bien vouloir émettre un réserve demandant la suppression de l'ER n° 20 comme n'ayant aucun objet puisque la desserte de la zone d'activité de l'Adroit est parfaitement assurée par une voie privée entretenue et gérée par les propriétés riveraines sans que la collectivité publique ne soit mise à contribution.

A moins que cela ne cache autre chose car l'intitulé de l'objet de cet ER 20 n'est justifié ni en droit ni en fait.

En conséquence, nous vous prions de bien vouloir faire observer à la commune sa suppression.

**2) Création d'une zone Uc1a sur l'ancienne zone Ue :**




Le PLU révisé entend créer sur l'ancienne zone Ue à usage d'activité, un secteur réservé à de l'habitat aidé, ainsi défini :

Uc1a : Secteur destiné à accueillir des logements aidés,
en résidence principale et pour actifs en mobilité, avec une densité plus faible

En d'autres termes, il s'agit d'un programme immobilier destiné aux logements des saisonniers.

Nous trouvons cette localisation peu pertinente entre une zone d'activité et un espace agricole (zone Ab1) sur lequel existe un bâtiment d'exploitation agricole en activité et même contraire à un des objectifs du PADD.

• En premier lieu, ce nouveau secteur à usage d'habitat aidé est dépourvu d'accès sur une voie publique. Il est totalement enclavé entre notre propriété, la zone d'activités et l'exploitation agricole.

Existence d'une OAP n° 4 « Restructuration du secteur de l'Adroit » :

Schéma de principe

La commune pense pouvoir desservir ce nouveau secteur d'urbanisation en faisant figurer dans l'OAP n° 4 une intention de desserte par une flèche à double sens en rouge sur le schéma. Une OAP n'exprimant qu'une simple orientation, la flèche rouge d'intention n'a ainsi aucune valeur d'opposabilité.

Beaucoup de prescriptions contenues dans la parties écrites de l'OAP relèvent du règlement et n'ont pas leur place dans une OAP qui ne peut comporter que des orientations générales, notamment en ce qui concernent les règles de hauteur des bâtiments et la taille des logements.

Enfin, pour ce qui concerne les enjeux agricoles, le paragraphe de l'OAP n° 4 relatif à la prise en compte de ces enjeux est manifestement insuffisant puisque les dispositions de l'article L.111-3 ci-dessus peuvent soit rendre le terrain inconstructible, soit compromettre l'exploitation agricole de proximité.

• En second lieu, instaurer dans cette partie de la commune, un secteur Uc1a à usage d'habitat aidé « avec des possibilités de construire majorées » situé « à l'écart du centre

urbain de Val d'Isère » constitue une erreur en termes urbanistiques. Ainsi, la hauteur est portée à 24,5m maximum. Lorsqu'un enjeu spécifique d'intégration urbaine se pose, cette hauteur est ramenée à 16m : c'est le cas du secteur dit « du parking des pisteurs » et du secteur de l'Adroit ».

Même si la hauteur est seulement de 16 mètres autorisée par le PLU, soit environ 5 niveaux de plancher ainsi que la superficie du terrain vont permettre de réaliser un programme de logement substantiel puisque la commune estime nécessaire la programmation d'environ 150 logements pour les saisonniers sur la période 2024-2035 et 50 logements dans le secteur Uc1a de l'Adroit. La limitation de hauteur figurant dans l'OAP n'ayant aucun fondement juridique, Elle sera inopposable aux demandes de permis.

Prévoir un tel programme immobilier sans vérifier les conditions d'accès ni les rendre certaines relève pour nous de l'erreur manifeste.

• En troisième lieu, la création de ce nouveau secteur à usage d'habitat dense va compromettre irrémédiablement l'activité agricole de l'exploitation agricole riveraine existante. Et cela en contradiction avec les orientations du PADD qui exprime fortement la volonté du PLU de « faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales (Axe 2) ».

Ainsi que le précise le règlement graphique du PLU (cercle rose), le bâtiment agricole existant est utilisé pour l'hébergement d'animaux liés à l'exploitation agricole. De ce fait, il génère un périmètre de réciprocité fixé en application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime (50 à 100 m en fonction du nombre d'animaux hébergés).

## ○ Bâtiments abritant des animaux

Implanter un projet immobilier à usage de logements aussi proche de la ferme interdira à l'exploitation agricole toute extension ou diversification de ses activités.

• En dernier lieu, ce nouveau secteur destiné à l'habitat pris sur l'emprise d'une zone d'activités réduit encore les potentialités d'accueil d'activités économiques.

Pour toutes ces raisons, nous émettons des objections sérieuses sur la localisation retenue par le PLU pour la création du secteur Uc1a.

En espérant que nos observations seront suivies d'effet, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

Jean-Pierre FAUGERE

PLU ENQUETE PUBLIQUE

Mr et Mme Leprivey, propriétaires de l'hôtel Bellier, comprenant les parcelles AD260 et AD261, sommes directement concerné par la zone Ub :

- quid des hôtels mixtes en copropriété (hôtel et appartements individuels) n'ayant jamais bénéficié de la loi montagne (densification du bâti).
- pourquoi l'état ou les collectivités locales se priveraient des droits de mutations, si les hôtels sont vendus plus cher à un promoteur ?
- le droit de préemption, fait que la commune a déjà le droit d'acquérir au prix de vente les biens, à elle de gérer le manque de lits chauds (hôtel).

Bien cordialement.

Magali LEPRIVEY BELLIER et Jacques LEPRIVEY

SARL HOTEL BELLIER
Le Coin
73150 VAL D'ISERE
Tél. 04 79 06 03 77

Famille MATHIS-BIANCHI
SCI Les Chardons
46 rue du coin
73150 Val d'Isère

Val d'Isère le 7 août 2025

L61

Monsieur le Commissaire Enquêteur

**Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Val d'Isère – Désaccord concernant le maintien de la destination des hôtels en zone Uac**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Val d'Isère, en tant que propriétaires d'établissements hôteliers situés en zone Uac.

Nous souhaitons exprimer notre profond désaccord quant au projet de maintien de la destination exclusivement hôtelière dans cette zone, sans possibilité de modification ou d'évolution vers d'autres usages.

Notre établissement est ancien, et bien que nous nous efforcions de l'entretenir et de l'adapter, les normes hôtelières actuelles deviennent de plus en plus difficiles à respecter, tant sur le plan technique que financier. Cette situation fragilise la pérennité de notre activité, tout en nous empêchant d'envisager des reconversions ou des adaptations de notre bâtiment à des usages plus compatibles avec les réalités économiques du territoire.

Le maintien rigide de la destination hôtelière dans le zonage Uac nous semble non seulement inadapté, mais également discriminatoire à l'égard des propriétaires hôteliers. Contrairement à d'autres secteurs, nous sommes privés de toute flexibilité pour faire évoluer nos biens, alors même que les contraintes réglementaires et économiques s'intensifient. Cette approche crée une inégalité de traitement et une forme d'injustice patrimoniale, en figeant des situations qui ne correspondent plus aux dynamiques locales.

Nous comprenons la volonté de préserver l'offre touristique de la station, mais nous sommes convaincus qu'une approche plus souple et pragmatique permettrait de concilier cet objectif avec les impératifs de durabilité économique, d'équité foncière et de dynamisme territorial. Une ouverture encadrée à des usages mixtes ou alternatifs, sous conditions, offrirait une réponse plus équilibrée aux enjeux de Val d'Isère.

Nous vous remercions de prendre en compte ces observations dans votre analyse, et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Patrice Bianchi

Eliane MATHIS

# Observations dans le cadre de l'enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Val d'Isère (2025)

**Objet : Nouveau Classement inadapté de certaines parcelles en « espace périphérique au secteur humide des Étroits » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Je souhaite apporter des précisions concernant la délimitation d'un secteur humide et de son espace dit « espace périphérique », notamment en ce qui concerne les parcelles cadastrales n° 59, 60, 64, 65, 67, 68, 69 et 97.(" Les Parcelles")

Ces Parcelles (représentées par des pointillés bleus dans l'**ANNEXE 1**) relèveraient, selon le projet de PLU, des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en tant qu'espace périphérique au secteur humide situé sur la parcelle n° 66.

Or, cette interprétation ne correspond ni à la réalité historique, ni à la réalité écologique du site, ni aux conclusions des études réalisées.

## 1. Absence de lien écologique direct entre "Les Parcelles" et le secteur humide (parcelle 66)

Les parcelles concernées ne présentent pas d'interaction écologique identifiable avec le secteur humide localisé sur la parcelle 66. Aucun usage ni aménagement n'y a été relevé depuis 1980, date de construction des garages à dameuses.

A l'inverse, c'est l'urbanisation de la parcelle AB58 — notamment avec la construction du bâtiment « Les Équinoxes » en 2020 — qui a modifie le fonctionnement hydrologique du secteur humide :

- Une modification du cours d'eau en amont du batiment a été opérée lors de cette construction, par une dérivation orientée vers le départ du Funival. Cette opération a entraîné une déconnexion du lit naturel du cours d'eau.
- Cette dérivation a réduit l'alimentation en eau de la zone humide située en contrebas.
- Il en a résulté une réduction significative de la surface humide observée.

## 2. Données chiffrées sur la dégradation écologique

Les études réalisées par le cabinet AGRESTIS sur la parcelle AB66 sont sans équivoque (voir **ANNEXE 2 et 3** )

- 659 $m^2$ de zone humide recensés en 2019 (**ANNEXE 2** "couleur verte")
- 352 $m^2$ mesurés en 2025 apres la construction "Les Equinoxes" (**ANNEXE 3** "couleur jaune")

Cela représente une réduction de près de 50 %, exclusivement due à l'aménagement de la parcelle AB58

## 3. Seuil réglementaire des 1 000 $m^2$ et conséquences

La zone humide située sur AB66 étant inférieure à 1 000 $m^2$, les implications réglementaires sont allégées :

• Aucune étude d'impact environnementale n'est obligatoire (article R.122-2 du Code de l'environnement).

• Le projet relèverait au maximum d'une simple déclaration au titre de la Loi sur l'eau (L.214-1), ou dans certains cas, d'aucune procédure, selon le SDAGE applicable.

• Les mesures compensatoires sont généralement allégées, compte tenu de l'impact écologique limité.

## 4. Données antérieures – Étude SCOP SAGNE (2011) (ANNEXE 4)

Dans le cadre de l'UTN de La Daille (Unité Touristique de Niveau National), le cabinet SCOP SAGNE avait cartographié les zones humides du hameau des Étroits en 2011.

Il ressort clairement que la zone humide se situait historiquement en amont des parcelles 58 et sur la parcelle 66 (voir zone bleue – **ANNEXE 4 et ANNEXE 5**), et qu'aucun défaut lié à l'humidité n'avait été constaté ni signalé sur "Les Parcelles".

Les travaux de construction limités à la parcelle AB58 en 2019 **n'ont pas impacté les Parcelles.** Leur seul effet a été de **dégrader le secteur humide sur AB66**, comme démontré en point 2 ci-dessus.

**5. Éviter un classement inadapté et contradictoire avec la vocation de la zone UT**

Les Parcelles sont classées en zone UT (Unité Touristique), en vue d'accueillir un projet hôtelier structurant de plus de 10 000 $m^2$ sur un foncier de 6 600 $m^2$, incluant des logements pour personnel à l'année.

Ce projet :

(a) est **conforme à la réglementation** et fera l'objet d'une étude d'impact complète ;

(b) répond à un **besoin avéré** : le manque chronique de lits hôteliers dans les Alpes françaises, et notamment à Val d'Isère, et lors d'événements majeurs comme les Jeux Olympiques d'hiver de 2030 ;

(c) s'inscrit dans une **démarche ESG ambitieuse** de durabilité, d'exemplarité et de responsabilité, notamment :

- Système de géothermie avec **géo-stockage** : captation de la chaleur estivale via des panneaux photovoltaïques, stockage souterrain et restitution en hiver — une **première dans les Alpes** ;

- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage de **zones végétalisées à usage intégré** ;

- Logement sur site pour 80 % du personnel, avec 70 à 80 résidents permanents, réduisant les déplacements et favorisant la cohésion locale ;

- Gestion responsable des déchets : **implication active** des salariés et des clients pour réduire, trier et valoriser les déchets.

Le maintien du nouveau classement actuel entraînerait :

• Une **complexité administrative injustifiée** pour un foncier sans enjeux écologiques ;

• Le déclenchement de **procédures excessives** (évitement – réduction – compensation) sans gain environnemental réel ;

• L'**obstruction d'un projet structurant et écologiquement vertueux** pour la commune ;

• Un **retard de réalisation** pour une infrastructure essentielle à l'accueil des JO d'hiver 2030.

Enfin, le fait qu'un permis de construire validé existe déjà depuis août 2024 sur 5 des Parcelles :

-59/60/97 : Propriété de la Mairie de Val d'Isère.

-64/65 : Propriété de la SCI Toit du monde

démontre qu'il n'existe aucun enjeu écologique nécessitant un nouveau classement en tant qu'« espace périphérique au secteur humide ».

## 6. Conclusion

Au vu des données scientifiques disponibles et de l'analyse chronologique des faits, je demande respectueusement que les « Parcelles » ne soient **pas classées comme espace périphérique au secteur humide**, et qu'elles **ne soient pas soumises aux restrictions prévues à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

**Documents annexés :**

- **ANNEXE 1** : Reglement Graphique (PLU Val d'isere 2025)
- **ANNEXE 2** : Zone humide 659 m2 (AGRESTIS – 2019)
- **ANNEXE 3** : Zone humide 352 m2 (AGRESTIS – 2025)
- **ANNEXE 4** : Carte experte SCOP SAGNE (2011)
- **ANNEXE 5** : Observatoire des Territoires de la Savoie (2022)

L63

Copropriétaires Vaquier
SCI Outa
Chalet Millega
SEM
Zone du Coin
73150 Val d'isère

Représentés par M. Nicolas Marin

Val d'Isère, le 4 Aout 2025

Monsieur le Commissaire Enqueteur
M. Gérard Hovelaque
Mairie de Val d'isère
Place du Thovex
73150 Val d'Isère

Objet : Révision du PLU communal – Observations à l'enquête publique

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes les propriétaires fonciers de la zone du Coin sud, parcelles cadastrées : AD 242, 243,244,246,292,317,356,357,566 situées rue du Coin a Val d'Isère.

Nous sommes porteurs d'un projet immobilier de reconstruction sur le secteur de la zone du Coin sud depuis plusieurs années.

Après examen du projet de PLU révisé, nous avons étudié précisément l'OAP et le règlement envisagé et avons quelques remarques à ajouter à l'enquête publique en cours. Ces remarques visent à clarifier ces nouveaux éléments urbanistiques, à lever certaines ambiguïtés, incohérences mineures, ou autres points qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du PLU et à l'élaboration d'un projet adapté au contexte urbanistique et architectural du village de Val d'Isère.

**1) Concernant l'OAP sectorielle n°2 :**

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

**Orientations relatives à la programmation**

- À partir de 300 m2 de surface de plancher, chaque opération devra proposer au minimum 50% de la surface de plancher générée pour des lits touristiques marchands (y compris les logements dédiés au personnel). Il est précisé que les dispositions du règlement permettant de réaliser jusqu'à 20% de surface de plancher de logement ne sont pas compris dans les surfaces de plancher de lits touristiques marchands exigés.
  *Pour rappel des obligations sont inscrites au règlement concernant la réalisation de logements dédiés au personnel.*

Toutefois, la notion de *« lits touristiques marchands »* n'est pas définie dans le lexique du règlement. Nous comprenons que les *« lits touristiques marchands »* correspondent aux hôtels et autres hébergements touristiques. Est-ce bien le cas ? Pour plus de clarté, la notion de *« lits touristiques marchands »* devrait être précisée dans le lexique du règlement.

Se pose, en outre la question de l'application de ce ratio de 50% minimum de « lits touristiques marchands » aux opérations de démolition/reconstruction ? Les $m^2$ existants (hôtel et hébergements touristiques) sont-ils pris en compte dans le calcul des 50% ?

En outre, et dans un souci de promotion des commerces, ne faudrait-il pas exclure les surfaces dévolues aux commerces indépendants pour calculer les 50% ?

A défaut, le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit des Orientations relatives aux formes urbaines, et notamment :

- Sur le secteur Sud, les hauteurs bâties seront principalement de 18 m.
- Toutefois, sur ce même secteur Sud, un volume bâti d'une hauteur de 21 m pourra être proposé le long de la rue du Parc des Sports, sur un linéaire de 30 m maximum.

Sur le schéma d'aménagement, la représentation du linéaire permettant un volume bâti d'une hauteur de 21 m semble supérieure à 30m linéaire (au moins 45m linéaire) :

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, le linéaire permettant un

volume bâti d'une hauteur de 21 m ne devrait-il pas être étendu au moins à 45m voire étendu sur tout le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

De plus, en l'état actuel, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise :

**4-4-2 REGLES GENERALES**

**Préalable :** pour bénéficier de la hauteur maximum fixée ci-dessous pour les hôtels et les autres hébergements touristiques, la partie « hôtel » et/ou « autre hébergement touristique » doit représenter au minimum 80% de la Surface de Plancher totale du bâtiment considéré. Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

En secteur UB, l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU précise également :

**En secteurs UB :**

La hauteur est limitée :

- à 21 m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques
- à 18 m au faîtage pour les autres constructions

Nous comprenons des différentes dispositions de l'article U4-4-2 du futur règlement du PLU que la hauteur à 21m au faitage pour les hôtels et les autres hébergements touristiques n'est possible que si la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques du projet représente 80% de la surface de plancher totale du projet.

Ces dispositions du futur règlement ouvrant la possibilité d'une hauteur des hôtels et autres hébergements touristiques à 21m aux seuls projets dont la surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autre hébergement touristique représentant au moins 80% de la surface de plancher totale du projet semblent donc en contradiction avec la possibilité offerte sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

L'article U4-4-2 du futur règlement ne devrait-il pas préciser que la règle des 80% de surface de plancher dédiée à l'hôtel et/ou autres hébergements touristiques ne s'applique pas sur le linéaire de la rue du Parc des Sports du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et que la hauteur sur le linéaire de la rue du Parc des Sports ?

- En l'état actuel, la future OAP sectorielle n°2 relative à la restructuration du secteur du COIN prévoit :

## Orientations relatives aux formes urbaines

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un travail en redan, afin de donner du rythme au front urbain.
- Les faîtages principaux devront être perpendiculaires à la rue du Coin.
- Le front urbain devra nécessairement être discontinu. Cette discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons.

Elle précise également :

## Orientations relatives aux espaces libres

- La façade urbaine donnant sur la rue du Coin devra proposer un recul vis-à-vis du domaine public. Ce recul fera l'objet d'un traitement paysager dans la continuité de l'espace public.

Dans un souci de cohérence architecturale et d'optimisation de l'espace préférentiel de densification de la zone du COIN, l'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques pourrait-elle être libre ?

De plus, serait-il possible de compléter l'OAP sectorielle n°2 du COIN afin de préciser que la discontinuité pourra être appréciée par la présence de passages piétons à l'échelle de la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

La liberté d'implantation des bâtiments depuis les voies et emprises publiques devrait, le cas échéant, être reprise dans l'article U4-1 du futur règlement du PLU sur le secteur de l'OAP sectorielle n°2 du secteur du COIN.

A ce titre, et dans un souci de cohérence terminologique, ne serait-il pas opportun de modifier l'intitulé de l'article U4-1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et au domaine public » du futur règlement du PLU par « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » afin de correspondre à la notion de « voie set emprises publiques » définie dans le lexique ?

Enfin, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 devrait-il pas, le cas échéant, être modifié ?

- En l'état actuel, l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> Sur le secteur Sud, le cœur d'îlot devra proposer des espaces verts composés notamment d'arbres feuillus indigènes ou adaptés au changement climatique, participant au confort climatique du projet.

L'article U6-2 du règlement du futur PLU précise, en l'état actuel, que :

6-2/ Règles quantitatives

- **En secteurs UB et en secteurs UC/UC1/UC1a :** pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, **20 %** minimum du tènement doit être réalisé en **espaces verts.** Cette disposition ne s'applique pas aux projets comportant au minimum 80% de surface de plancher relevant de la destination « commerces et services ».

Dans un souci d'optimisation de l'espace préférentiel de densification du secteur Sud de l'OAP sectorielle n°2 du COIN et de cohérence règlementaire, l'OAP sectorielle n°2 pourrait-elle être exemptée de coefficient d'espace vert ?

Par ailleurs, l'article U6-4 règles dérogatoires vise l'article L151-16 du Code de l'urbanisme s'agissant de la servitude de mixité sociale. Cet article ne devrait-il pas viser l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et non l'article L151-16 ?

- En l'état actuel l'OAP sectorielle n°2 du COIN précise :

> Au minimum 2 perméabilités piétonnes fonctionnelles et qualitatives seront proposées entre la rue du Coin et la rue du Parc des Sports. Une de ces perméabilités sera prévue à l'interface entre les secteurs nord et sud.
> Ces espaces piétons permettront d'accompagner le front urbain discontinu et d'assurer la fonctionnalité des parcours piétons plus directs vers le centre-station. Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de ces continuités piétonnes, jusqu'en cœur d'îlot.

> Une perméabilité piétonne sera prévue sur le secteur nord, dans le prolongement du chemin piéton existant et assurant la liaison entre la Rue du Picheru et la rue du Coin (emplacement réservé). Des rez-de-chaussée commerciaux et de services pourront être prévus le long de cette perméabilité, jusqu'en cœur d'îlot.

Or, le schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2 représente les deux perméabilités piétonnes sur le secteur Sud du COIN y compris celle étant prévue à l'interface entre les secteurs Nord et Sud :

Schéma de principe

Le respect des orientations de l'OAP en termes de perméabilités piétonnes ne devrait-il pas être assuré sur la totalité du périmètre de l'OAP sectorielle n°2 (secteur Nord et Sud) ?

## 2) Concernant le règlement envisagé

- En l'état actuel, l'article U1 du règlement du futur PLU prévoit :

| | | |
|---|---|---|
| Hôtel | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'hôtel :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination d'hôtel existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).
  Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée.

**> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à 10 % de la surface de plancher « hôtel » créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « autres hébergements touristiques, la présente règle ne s'applique qu'à la partie « hôtel », les obligations au titre des « autres hébergements touristiques » étant calculées indépendamment.

Et :

| | | |
|---|---|---|
| Autres hébergements touristiques | C | C |

**> En secteurs Uac, Ub et Uc, pour les constructions existantes à destination (en tout ou partie) d'autres hébergements touristiques :**

- Sont autorisés les restructurations incluant les changements de destination avec ou sans reconstruction des surfaces de plancher à destination « d'autres hébergements touristiques » existantes à condition que la surface de plancher totale (existant et projet) dédiée à l'hôtellerie ou aux autres hébergements touristiques représente au minimum 80% de la Surface de Plancher totale (existant et projet).



## SECTEURS URBAINS MIXTES

### ESPACE PREFERENTIEL DE DENSIFICATION UAC / UB / UC / UC1

### ESPACES PERIPHERIQUES UAV / UD

| | Uac / Ub / Uc / Uc1 | Uav / Ud |
|---|---|---|
| Les surfaces de plancher à destination de commerces générées en application de la servitude commerciale définie au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ne sont pas comprises dans le calcul des 20% de surface de plancher autre qu'hôtelière autorisée. | | |
| **> Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher :** les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieur à10 % de la surface de plancher « autres hébergements touristiques » créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés. En cas de programme comprenant aussi des surfaces de plancher « hôtel », la présente règle ne s'applique qu'à la partie « autre hébergement touristique », les obligations au titre des « hôtels » étant calculées indépendamment. | | |

Outre l'absence de définition dans le lexique du règlement de la notion de restructuration, ces règles pourraient-elle être clarifiées ?

De plus, cette règle est-elle également applicable sur l'OAP sectorielle n°2 du COIN ? Comment articule-t-on les 80% de l'article U1 du règlement et les 50% de l'OAP sectorielle n°2 du COIN ?

Ces deux règles, compte tenu de leur précision, ne devraient-elles pas figurer dans le règlement ?

Par ailleurs, nous comprenons que le seuil de « plus de 2000m² » relatifs aux programmes de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction porte sur la surface de plancher destinée d'une part à l'hôtel et d'autre part aux autres hébergements touristiques et que la règle des 10% n'est pas applicable si la destination d'hôtel ou d'autre hébergement touristique est inférieure ou égale à 2000m² quand bien même la surface de plancher totale de l'opération serait supérieure à 2000m². Ce point pourrait-il être précisé ?

- En l'état actuel, l'article U2-3 du règlement du futur PLU précise :

> **2-3/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières**
>
> Les exhaussements et les affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées sont autorisés si leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.

De plus, l'article U5-1 du règlement du PLU précise :

> **5-1/ Implantation par rapport au terrain**
>
> Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes. Les terrassements non justifiés pour des raisons techniques sont interdits.
>
> Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion d'une construction existante à son environnement et notamment son adaptation au terrain pourront être demandées pour l'obtention d'un permis de construire.

La rédaction de ces dispositions pourrait rendre difficile la réalisation de sous-sol et particulièrement les sous-sols dédiés au stationnement.

Ces dispositions ne devraient-elle pas prévoir l'exception des sous-sols dédiés au stationnement et des rampes d'accès à ces stationnements ?

- En l'état actuel, l'article U4-2-2 du règlement du futur PLU précise que :

| | |
|---|---|
| **4-2-2** | La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.<br>Les sous-sols sont autorisés jusqu'en limite (partie de construction enterrée). |

L'article U4-2-3 prévoit une règle alternative dans l'espace préférentiel de densification :

| | |
|---|---|
| **4-2-3** | **REGLE ALTERNATIVE N°1 EN SECTEURS UAc, UB ET UC**<br>Une implantation en **limite séparative** est possible dans les cas suivants :<br>- sur le mur en surélévation d'une construction existante, édifiée sur la parcelle du pétitionnaire, en limite de propriété. Toutefois, cette surélévation sera limitée à +3 m.<br>- ou si elles sont réalisées contre le mur d'un bâtiment principal existant édifié en limite de propriété, sur la propriété voisine. De plus, si la longeur de la façade excéde celle de la construction existante édifiée en limite, la partie de façade non accolée devra respecter les dipositions de la règle 4-2-2 . |

L'article U4-2-7 prévoit une règle alternative pour les démolitions partielles suivies d'une reconstruction :

| | |
|---|---|
| 4-2-7 | **REGLE ALTERNATIVE N°5**<br>**Pour les démolitions partielles suivies d'une reconstruction,** l'implantation par rapport aux limites séparatives du bâtiment initial peut être conservée, pour l'ensemble du projet, sous réserve :<br>- des dispositions prévues en 4-2-5.<br>- que la reconstruction ne dépasse pas la volumétrie démolie. Dans le cas contraire, il conviendra de respecter la règle de l'article 4-2-2 pour la partie excédentaire du volume reconstruit. |

Il convient de préciser que l'article U4-2-5 n'est applicable qu'en secteur UD (espace périphérique) et donc pas dans l'espace préférentiel de densification (qui correspond aux zones UAC, UB, UC et UC1).

Dans l'espace préférentiel de densification, et a fortiori dans l'OAP sectorielle n°2 du COIN, ne faudrait-il pas prévoir une règle alternative permettant aux démolitions totales suivies de reconstruction de conserver les emprises existantes ?

- En l'état actuel, l'article U5-4 du règlement du PLU précise :

**5-4/ Aspect des toitures**

L'unité des couvertures quant à leur forme et à leur pente devrait être réalisée dans les ensembles de bâtiments.

Les toitures des constructions principales devraient être au minimum à deux pans, non inversés, avec une pente identique comprise entre 35 et 60%.

La longueur du faîtage n'excédera pas 25 m par volume de toiture.

Les toitures terrasses sur des éléments de liaison ne semblent pas interdits.

Pour autant, la rédaction reste ambigüe.

Pour plus de clarté, l'article U5-4 ne pourrait-il pas être complété afin de prévoir expressément la possibilité de réaliser des toitures terrasses éventuellement assortie d'un ratio ou d'un pourcentage au regard de la totalité de la toiture du projet ?

Une telle précision permettrait d'atteindre une cohérence architecturale et permettrait notamment sur l'OAP sectorielle n°2 du COIN d'atténuer le front bâti en autorisant des décrochages en façade par le jeu de toitures terrasses sur les éléments de liaison.

D'autant plus que l'article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise que « *Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique* ».

- En l'état actuel, l'articule U5-7 du règlement du futur PLU précise :

5-7/ Performance énergétique et environnementale des constructions

- Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.

La récupération des eaux pluviales est-elle opportune au vu de l'exploitation principalement hivernale ?

- En l'état actuel, l'article U7-1 du règlement du futur PLU soumet les autres hébergements touristiques à une double règle selon le critère de la surface de plancher et selon le nombre de chambre :

7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les sous-destinations suivantes :

| | |
|---|---|
| **Habitation**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé :<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination inférieure à 200 m2 : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher avec au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme présentant une surface de plancher totale relevant de la même sous-destination supérieure à 200 m2 :<br>  o Pour la part de surface de plancher comprise entre 0 et 800 m2, 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher<br>  o Pour la part de surface de plancher au-delà de 800 m2, 1 place par tranche de 150 m2 de surface de plancher.<br>  o Dans tous les cas, il est exigé au minimum une place par logement ou par hébergement touristique.<br>- Au moins 50% des places seront couvertes |
| **Hôtel**<br><br>**Autres hébergements touristiques** | Il est exigé 1 place pour 3 chambres. |

Est-ce normal ? Une application cumulée des deux critères de calcul (selon la surface de plancher et selon le nombre de chambres) parait excessive.

- En l'état actuel, l'article III.2.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif au mode de calcul général de la hauteur précise :

> Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques :
> - Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique inférieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux.
> - Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.

Toutefois, le terrain fini après travaux n'est pas défini dans le lexique du règlement de sorte que l'application de cette règle

Cette règle ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, les dispositions de l'article III.6 des dispositions générales prévoient :

*« Les places commandées sont autorisées. Toutefois, pour le logement, elles sont autorisées si limitées à deux et si liées au même logement ».*

Nous comprenons que les places commandées sont autorisées pour toutes les destinations mais que, s'agissant des logements, ces places commandées doivent être <u>attribuées au même logement</u> et être limitées <u>à deux par logement</u>.

Cette disposition ne devrait-elle pas être précisée ?

- En l'état actuel, l'article IV.7.1 des dispositions générales du règlement du futur PLU relatif à la servitude de mixité sociale impose :

> <u>Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme</u>
>
> <u>1/ en secteurs UAc, UB, UC, UAv et UD</u>
>
> Tout programme de logement de 5 logements et plus ou de 600 m² et plus de surface de plancher de logement devra comporter au minimum **20%** de la surface de plancher de logement générée à usage de logements aidés.
> Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans. Toutefois, les logements créés dans le cadre de la restructuration d'un hôtel ou d'un autre hébergement touristique ne sont pas pris en compte.

Dans un souci de promotion de la population locale (axe n°1 du PADD- Soutenir la vie locale, en stabilisant au minimum la population permanente autour de 1600 habitants à horizon 2035 et en enclenchant une reprise de la croissance démographique), la création de logements en remplacement d'un logement existant destiné à être démoli dans le cadre d'une opération de promotion

immobilière ne devrait-il pas être assimilée aux logements aidés et être comptabilisée dans le calcul des 20% exigés au titre de la servitude de mixité sociale ?

Le pourcentage ne pourrait-il pas être revu ou adapté pour prendre en compte ce cas ou à défaut exclure ces surfaces du calcul ?

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de nos remarques.

Pour les propriétaires de la zone du Coin Sud

Nicolas Marin

MAIRIE

lettre 64

*Service Aménagement – Urbanisme – Environnement*
Dossier suivi par : Rémi LE CHAPOIS
Tél : 04 79 06 73 91
Courriel : le.chapois@valdisere.fr
*N/Réf : RLC/PM/GH/08-2025*

**Mme Gérard HOVELAQUE**
**Commissaire enquêteur**
Projet PLU Val d'Isère

Val d'Isère, le 05/08/2025

***Objet :*** *Contribution à l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Val d'Isère – Erreurs matérielles*

Monsieur,

Le projet de PLU de la commune appelle quelques observations relatives à des erreurs matérielles dont mes services se sont aperçus entre l'arrêt de projet et la fin de l'enquête prévue ce jeudi 7 août 2025.

**Règlement graphique :**

- La trame OAP figurant sur le bâtiment des Dolomites (AE 117 et 178) ne renvoie à aucune OAP. C'est un oubli lié à une OAP existante à l'ancien PLU mais non conservée.
- La trame OAP des Trolles (OAP n°3) englobe l'hôtel K2 (AD 50) qui n'en fait plus partie. C'est un vestige de l'ancien PLU.
- La trame de l'OAP n°7 sur le secteur du Thovex n'englobe que la résidence de l'Isère et les Hauts de Val d'Isère en excluant le Thovex A2 qui en fait bien partie.
- La zone Ut de la Daille a été placée sur la résidence de la Tovière (AB 166 et 36) au lieu de l'hôtel de la Tovière située en mitoyenneté (AB 155 et 165).
- Oubli de la zone Ut sur l'hôtel du Samovar ayant un accès direct sur le front de neige de la Daille (AB 12 et 143).
- Oubli d'une partie de la zone Np et du périmètre d'attente (PAPAG) sur la zone Uep en lien avec le projet de PPRn.
- La pénétrante de la trame domaine skiable identifiée dans le secteur des Sources au plan n°6 est un oubli de l'ancien PLU, elle n'a plus lieu d'être.
- Plus généralement, des erreurs toponymiques ou de localisation de bâtiments sont présentes sur les plans de zonage qu'il conviendra de modifier en conséquence.

**OAP :**

- OAP n°7 : Oubli du Thovex A2 sur le schéma de délimitation du secteur concerné alors qu'il est bien fait référence au bâtiment en question dans l'OAP. La mention à l'hôtel est erronée puisque ce dernier se situe dans le Thovex A1.

**Règlement écrit :**

- p 42 : Art.4.2.7 et 4.2.8, il est fait référence par erreur aux dispositions prévues en 4.2.5, c'est une erreur matérielle car le 4-2-5 concerne la seule zone Ud.
- p 49 : les autres hébergements touristiques sont référencés dans les deux modes de calculs pour la définition des besoins en stationnements. Il convient de supprimer leur mention de la case hôtel.
- p 81 et 84 : il est fait référence à l'OAP n°3 pour le secteur Nmu alors que ce STECAL est traité dans l'OAP n°1.
- Plus généralement des erreurs matérielles liées à des sauts de numérotages de paragraphes et autres fautes d'orthographes ont été repérées et devront être corrigées.

Mes services et moi-même nous tenons bien évidemment à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Le Maire,
Patrick MARTIN

MAIRIE DE VAL D'ISERE 73 SAVOIE

Mairie de Val d'Isère – BP 295 – 73155 Val d'Isère Cedex
Tél. 04 79 06 01 60 – Fax 04 79 06 22 12 – E-mail : mairie@valdisere.fr