

Réunions publiques – PLUiHD

Mardi 9 décembre 2025 à Fontcouverte-La Toussuire et mercredi 10 décembre 2025 à Saint-Jean-de-Maurienne

Compte-rendu

Questions et observations :

Les règlements des communes membres de la 3CMA pouvant être différents, élaborer un nouveau règlement commun à toutes les communes n'est pas forcément pertinent.

- ⇒ Globalement, les règles de différentes communes ont été conservées et les spécificités des communes n'ont pas été gommées. En revanche, on a mis en commun ce qui pouvait l'être afin de faciliter la lecture du règlement ; quand des règles étaient très proches elles ont pu être harmonisées. Souvent les règles qui influent sur l'aspect global des groupes de constructions (recul par rapport aux voies, volumétrie...) se ressemblent fortement entre les communes du fond de vallée et entre les communes d'altitude. Ainsi, le règlement écrit sera divisé en deux plans de secteurs, un pour les communes de vallée, un pour les communes de stations, pour mieux traiter les différences et les similarités entre ces secteurs (zones agricoles et naturelles, tourisme, aspect extérieur des constructions...).

Le règlement ne doit pas être trop restrictif, notamment sur les pentes des toitures.

- ⇒ Le règlement prévoit comme règle générale des toitures à deux pans, sauf exceptions dans certaines communes. Les pentes de toitures sont reprises des PLU en vigueur.

Comment obliger à construire de la résidence principale plutôt que de la résidence secondaire ?

- ⇒ La loi Le Meur (2024) a instauré une servitude de résidence principale. Elle vise à imposer, pour certaines constructions et dans certaines zones, l'usage du logement en tant que résidence principale. Les communes ayant un PLU, et lorsque le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % de la totalité des immeubles d'habitation ou lorsque la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable (il s'agit des zones tendues), peuvent instaurer la servitude de résidence principale dans leurs zones urbaines ou à urbaniser. Dans ces secteurs, depuis le 21 novembre 2024, le PLU peut imposer, pour les nouvelles constructions de logements, l'affectation exclusivement à usage de résidence principale. Les actes de vente et contrats de location sur les biens concernés par ce dispositif doivent mentionner l'existence de cette réglementation et ce, à peine de nullité du contrat.

Comment obliger à réhabiliter des logements vacants ?

- ⇒ Il n'existe pas d'outil permettant d'obliger un propriétaire à remettre en état et occuper ou louer un logement vacant. Il existe des outils incitatifs, par exemple fiscaux avec la taxe sur les logements vacants, ou des aides financières à la rénovation. La commune peut aussi acquérir le bien via une procédure des « biens sans maître » le cas échéant.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'existe plus dans les PLU. Quelle en est l'incidence sur les possibilités de construire ?

- ⇒ Le COS est un ratio qui détermine la densité de construction autorisée sur un terrain donné. Celui-ci a fait l'objet de critiques, en particulier car il était susceptible de freiner la densification et favoriser l'étalement urbain. Depuis le 27 mars 2014 (loi ALUR), le COS est supprimé, afin de développer la densification du tissu urbain. Il existe d'autres règles, comme l'emprise au sol, la hauteur des constructions ou encore l'implantation de bâtiment par rapport aux limites séparatives qui peuvent impacter la constructibilité. La loi introduit aussi le coefficient de biotope qui désigne la part d'une surface aménagée qui sera en surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales.

Est-il possible de reconstruire un chalet d'alpage ?

- ⇒ Le code de l'urbanisme prévoit qu'en zones agricoles et naturelles peuvent être autorisées la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage [...] *dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard* et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par la Préfecture après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). La commission apprécie notamment si, « en raison de leur vétusté pouvant aller jusqu'à l'état de ruine, les anciens chalets d'alpage présentent encore un caractère patrimonial ou, au contraire, doivent être considérés comme de simples ruines non réutilisables. Une ruine, surtout si elle est isolée, ne paraît pas pouvoir être qualifiée de construction et encore moins faire partie du patrimoine et ne pourrait donc, dès lors qu'elle se ramène à un tas de pierres, faire l'objet d'une reconstruction ». « En règle générale, il conviendra que l'ancien chalet d'alpage fasse l'objet d'un volume et d'une affectation suffisamment lisibles. Le minimum paraît être les quatre murs (percés d'ouvertures, visiblement destinés à un habitat humain) et des éléments de charpente. Très exceptionnellement, pourrait être admise la reconstruction de ruines constituées au moins de fondations lisibles si des documents anciens (photos, gravures, éléments d'archive, actes de propriété ou de succession, rôle d'impôt...) permettent de reconstituer ce volume et la destination de la construction ».

Les périmètres de protection des monuments historiques sont-ils conservés ?

- ⇒ Oui, car ces périmètres sont définis par les services de l'Etat. Cependant depuis la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016, il est possible d'adapter le périmètre de protection à l'environnement et aux enjeux patrimoniaux de chaque monument historique, avec des périmètres délimités des abords (PDA). La procédure de création d'un tel périmètre associe l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la collectivité, tous deux amenés à donner leur accord sur le projet de périmètre. Deux PDA sont en cours d'élaboration, à Jarrier et à La Tour-en-Maurienne, qui feront l'objet d'une enquête publique commune avec celle relative au PLUi HD.

Peut-on planter des arbres sur un terrain en zone agricole ?

- ⇒ Oui, car le PLU ne réglemente que les constructions.

Les Unités Touristiques Nouvelles (UTN) peuvent-elles concerner des remontées mécaniques ?

- ⇒ Les unités touristiques nouvelles (UTN) sont une des spécificités de l'urbanisme en zone de montagne. Il s'agit de projets de constructions, d'équipements ou d'aménagements touristiques dont la caractéristique principale est de pouvoir s'implanter sans être soumis au principe d'urbanisation en continuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels. Elles peuvent concerner des remontées mécaniques, qui créent un

domaine skiable alpin ou augmentent augmente la surface d'un domaine skiable alpin de plus de 10 ha.

Vous faites comme vous voulez pour choisir les sites à urbaniser ?

- ⇒ Plusieurs critères sont essentiels pour le choix des sites : le respect de la Loi Montagne et son principe de continuité d'urbanisation, l'étude des capacités de densification du tissu urbain existant, les impacts sur l'environnement, les impacts sur l'activité agricole. Les capacités de desserte et de raccordement, le transport, les capacités d'atteindre une certaine densité, de produire du logement social etc. sont également de critères pour évaluer l'intérêt général. Les projets en cours ou de court terme sont également pris en compte pour atteindre les objectifs de développement de la commune.

Que se passe-t-il si on achète un terrain constructible, qui avec le PLUi perd sa constructibilité ?

- ⇒ Le choix de zones à urbaniser dépend de critères évoqués plus haut. Si plusieurs terrains sont favorables à l'urbanisation, la commune doit faire des choix pour respecter les objectifs du Zéro Artificialisation Nette, qui limite fortement l'étalement urbain. Pour autant, l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le PLU est valable pendant la durée du PLU. A terme, celui-ci doit être révisé et le cas échéant, peut prévoir de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Le zonage n'est donc pas complètement figé, du moins pour les terrains favorable et pertinents pour cette urbanisation. A noter également que les notaires ont l'obligation, lors des ventes, de signaler l'élaboration d'un PLU en cours, afin que les acquéreurs aient toutes les informations sur le devenir du terrain.

Où trouver le détail concernant le zonage de parcelles ?

- ⇒ Ces informations seront mises à disposition après l'arrêt du PLUi, et au moment de l'enquête publique.

Quelle est l'articulation du PLUi avec le SCoT, puisqu'il a été annulé ?

- ⇒ Le SCoT de Maurienne, approuvé par délibération du 25 février 2020 du Syndicat du Pays de Maurienne (SPM), avait en effet été annulé le 16 mai 2023 par le Tribunal Administratif de Grenoble, suite à des recours contentieux. Le SPM avait fait appel du jugement. La Cour Administrative d'Appel de Lyon a annulé, par arrêté du 9 juillet 2025, ce jugement du TA de Grenoble. Le SCoT approuvé en 2020 est donc redevenu exécutoire ce 9 juillet 2025, excepté pour 4 projets d'UTN structurantes. Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoT.

Quand le dossier de PLUi sera-t-il rendu public ?

- ⇒ Le dossier devient public dès son arrêt. Des documents de travail, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des présentations synthétiques ayant servis aux expositions et les comptes-rendus des différents ateliers, sont déjà consultables sur le site Internet de la 3CMA. <https://www.coeurdemaurienne-arvan.com/vos-services/urbanisme/planification/plui-hd/>

Comment la commune va-t-elle voter pour approuver le PLUi ?

- ⇒ Le conseil communautaire délibère pour arrêter le projet de PLUi. Puis les communes vont se prononcer en conseil municipal, pour donner un avis.
Si au moins une commune émet un avis défavorable concernant un mesure la concernant, le conseil communautaire doit délibérer de nouveau, cette fois-ci à la majorité des deux-tiers.
Le conseil communautaire seul délibère ensuite pour approuver le PLUi, en ayant pris en compte les avis des communes, des services de l'Etat et de manière générale des Personnes Publiques Associées (Département, région, chambres consulaires...).