

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p style="text-align: center;"><b>AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT73)</b> <b>AVIS FAVORABLE ET 2 RESERVES</b></p>	
<p><b>RESERVE N°1</b> La suppression de la zone USM-t, secteur correspondant à la station réservé exclusivement au développement de constructions à destination d'hébergements hôteliers et touristiques, en faveur de la zone USM questionne. Outre le fait que cette évolution permettrait de garantir la création de surface touristique au sein de l'enveloppe urbaine et d'atteindre un niveau de service tout au long de l'année, elle n'offre pas de garantie d'une mixité souhaitée avec l'arrivée et le maintien d'une population permanente dans la zone. En effet, le règlement écrit de la zone USM-t interdit les constructions à destination d'habitat et la suppression de cette zone au bénéfice de la zone USM pourrait entraîner une augmentation des constructions dont l'usage pourrait à court ou moyen termes se faire au bénéfice de résidences secondaires aux Ménuires. Ainsi, pour la destination habitation, l'objectif de la commune étant de permettre la réalisation de logements à destination de sa population permanente, il conviendrait de mettre en place sur tout ou partie de la zone, en termes de garantie quant à leur usage futur, la servitude de résidence principale issue de la loi Le Meur pour toutes les constructions nouvelles de logements.</p>	<p>La suppression de la zone USM-t (secteur correspondant à la station réservé exclusivement au développement de constructions à destination d'hébergement hôteliers et touristiques) et leur transformation en zone USM avait pour objectif de permettre la réalisation de logements sur la station des Ménuires via la densification des abords des résidences de première génération. La sous-destination « logement » recouvre aussi bien les résidences principales que les résidences secondaires, que le logement des saisonniers. Par conséquent, cette modification de zonage pourrait entraîner une augmentation du nombre de résidences secondaires sur la station des Ménuires, alors que l'objectif premier de la commune est de maintenir et favoriser la construction de lits chauds afin d'accueillir et fixer une population permanente sur la station. L'essor de l'habitat permanent et saisonnier constitue un enjeu stratégique pour la station des Ménuires notamment pour l'essor d'une offre commerciales aux 4 saisons ainsi que pour le maintien des services publics locaux, notamment l'école de Praranger. Comme le suggère les services de l'Etat, la commune a la possibilité d'inscrire en zone USM, une servitude de logements permanents au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, cette servitude s'applique aux constructions nouvelles de logements. Les travaux sur existants et ainsi les logements existants ne peuvent pas être soumis à cette servitude, un principe qui limite très largement le champ des possibles et la valorisation des bâtiments existants en logements permanents. En effet, la configuration urbaine de la station n'est pas compatible avec la construction de logements individuels sous forme pavillonnaire dans les interstices du tissu urbain. Le développement de l'habitat doit en conséquence être envisagé au travers de programmes intégrés, situés prioritairement à proximité du cœur de station, notamment par la rénovation et la requalification de résidences dégradés. Autrement dit, le champ d'application de cette servitude ne permet pas d'embrasser l'ensemble des solutions susceptibles de favoriser la création de logements permanents en particulier en matière de valorisation du bâti existant. En conséquence, <b>la commune ne souhaite pas poursuivre cette modification : les zones USM-t sur la station seront réintégrées.</b></p>
<p><b>RESERVE N°1</b> Le document est divergeant entre la notice de présentation et le règlement concernant les possibilités d'extensions accordées aux restaurants d'altitude. La notice indique que "la commune souhaite encadrer davantage l'extension des restaurants d'altitute existants en inscrivant une règle plus prévcise, tout en restant sous le seuil des 300 m² fixé par le SCoT de l'APT.V.". Or la proposition de règlement affiche une surface de plancher maximale de 400 m².</p>	<p>Dans le cadre du SCoT, c'est bien la surface de l'extension qui est limitée à 300 m² de surface de plancher. Dans sa volonté d'encadrer davantage l'évolution des restaurants d'altitude, la commune a fait le choix d'abaisser la surface maximale des extensions à 100 m² de surface de plancher, sans que la surface totale du restaurant après travaux (existant + extension) ne puisse être supérieure à 400 m² de surface de plancher. Suite à cette remarque, la commune souhaite ajuster la règle de la façon suivante : "Les restaurants d'altitude peuvent faire l'objet d'une extension limitée de la surface de plancher existante sans excéder 300 m² de surface de plancher d'extension et dans la limite de 500 m² de surface de plancher totale (existant + extension) et 200 m² de terrasse. Cette extension sera autorisée dès lors que toutes les précautions seront prises pour garantir leur bonne intégration dans l'environnement, que leur capacité d'accueil reste limitée et que sa nécessité soit justifiée par un déficit d'équipements au regard de la fréquentation du secteur.»</p>

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<p><b>OBSERVATION</b> La notice indique que la commune souhaite interdire la création d'annexes isolées aux chalets d'alpages. Selon les dispositions de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme, les annexes liées aux chalets d'alpage sont strictement interdites par la loi montagne qu'elles soient isolées ou non.</p>	<p>La commune a bien noté que les annexes isolées des chalets d'alpage sont interdites conformément aux dispositions de la Loi Montagne (article L. 122-11 du Code de l'urbanisme). Cependant, la commune souhaite faire mention de cette interdiction à des fins pédagogiques en précisant le contexte légal de cette interdiction.</p>
<p><b>OBSERVATION</b> La formulation de l'application de la règle de mixité sociale dans les articles 1.4 des zones UA et UD * n'est pas claire et pourrait être reprise de la manière suivante : "à compter du 16 décembre 2024, tout nouveau projet qui fera l'objet, ultérieurement, d'une extension dépassant le seuil des 300 m² sera regardé dans sa globalité (projet initial + extension).</p>	<p>Suite aux difficultés rencontrées à l'instruction de cette règle, la commune souhaite maintenir la rédaction proposée dans le cadre de la modification.</p>
<p align="center"><b>AVIS SCOT APTV AVIS FAVORABLE</b></p>	
<p><b>OBSERVATION</b> La commune choisit de supprimer le sous-secteur USM-t pour l'intégrer au secteur USM et d'autoriser l'habitat sans condition de destination aux logements du personnel, telle que rédigé initialement. Au regard du marché immobilier tendu et de la concurrence avec la résidence secondaire, nous vous proposons de bien expliquer comment vous maîtriserez la destination de ces futurs logements pour qu'ils ne se transforment pas en lits froids et qu'ils répondent bien soit à une demande de logements permanents soit à l'activité touristique soutenue de cette station des Menuires (propriété foncière, convention montagne etc.).</p>	<p>La suppression de la zone USM-t (secteur correspondant à la station réservé exclusivement au développement de constructions à destination d'hébergement hôteliers et touristiques) et leur transformation en zone USM avait pour objectif de permettre la réalisation de logements sur la station des Menuires via la densification des abords des résidences de première génération. La sous-destination « logement » recouvre aussi bien les résidences principales que les résidences secondaires, que le logement des saisonniers. Par conséquent, cette modification de zonage pourrait entraîner une augmentation du nombre de résidences secondaires sur la station des Menuires, alors que l'objectif premier de la commune est de maintenir et favoriser la construction de lits chauds afin d'accueillir et fixer une population permanente sur la station. L'essor de l'habitat permanent et saisonnier constitue un enjeu stratégique pour la station des Menuires notamment pour l'essor d'une offre commerciale aux 4 saisons ainsi que pour le maintien des services publics locaux, notamment l'école de Praranger. Comme le suggère les services de l'Etat, la commune a la possibilité d'inscrire en zone USM, une servitude de logements permanents au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, cette servitude s'applique aux constructions nouvelles de logements. Les travaux sur existants et ainsi les logements existants ne peuvent pas être soumis à cette servitude, un principe qui limite très largement le champ des possibles et la valorisation des bâtiments existants en logements permanents. En effet, la configuration urbaine de la station n'est pas compatible avec la construction de logements individuels sous forme pavillonnaire dans les interstices du tissu urbain. Le développement de l'habitat doit en conséquence être envisagé au travers de programmes intégrés, situés prioritairement à proximité du cœur de station, notamment par la rénovation et la requalification de résidences dégradées. Autrement dit, le champ d'application de cette servitude ne permet pas d'embrasser l'ensemble des solutions susceptibles de favoriser la création de logements permanents en particulier en matière de valorisation du bâti existant. En conséquence, la commune ne souhaite pas poursuivre cette modification : les zones USM-t sur la station seront réintégrées.</p>
<p><b>OBSERVATION</b> Concernant l'extension de la zone USM pour la réalisation d'un projet touristique d'ampleur (15 lits existants transformés en 450 lits), nous vous invitons à préciser la manière dont ce projet répond aux enjeux touristiques de la commune et à réaliser l'analyse au regard de la STP (STP possible dans le PLU actuel, surfaces consommées, projets à venir et comment ce nouveau projet impacte ces capacités)</p>	<p>Ce projet est d'ores et déjà inscrit en zone USM : il s'agit uniquement d'intégrer l'accès du projet à ce zonage.</p>

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage
<b>OBSERVATION</b> Pour préserver la bonne compréhension du règlement, nous vous proposons, plutôt que de citer la loi Lemeur, de faire référence au code de l'urbanisme et à l'article qui prévoit la servitude de résidence principale, à savoir l'article L. 151-14-1 du Code de l'Urbanisme.	Suite à cette remarque, le règlement sera corrigé en conséquence et fera référence à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme.
<p style="text-align: center;"><b>AVIS COMMUNE LES ALLUES</b>  <b>AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATIONS NI REMARQUES</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>AVIS CCI</b>  <b>AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATIONS NI REMARQUES</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>AVIS COMMUNE SAINT-ANDRÉ</b>  <b>AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATIONS NI REMARQUES</b></p>	