

---

## **Plan Local d'Urbanisme d'Aime – Révision allégée n°3**

Réunion d'examen conjoint du 6 février 2024

---

**Objet de la réunion :** Réunion d'examen conjoint

**Lieu :** Mairie d'Aime

<b>PRESENTS</b>		
Anthony DESTAING	Aime, adjoint à l'urbanisme	a.destaing@mairie-aime.fr
Marie-Annick COLLOMBET	Aime, service urbanisme	ma.collombet@mairie-aime.fr
Stéphanie DELFAU	DDT de la Savoie	stephanie.delfau@savoie.gouv.fr
Annie LEDUC	Hautecourt, Maire	annieleduc1951@gmail.com
Jean-Yves MORIN	Grand Aigueblanche, Adjoint à l'urbanisme	jymorin@orange.fr
Johanne VALLEE	SCoT TV, Cheffet de projet	johanne.vallee@tarentaise-vanoise.fr
Rosanne PORTE	CASMB, Conseillère aménagement	rosanne.porte@smb.chambagri.fr
Patrice DESCHAMPS	CASMB, Elu montagne 73	deschamps/patrice987@orange.fr
Carine ALLARD	Atelier 2, Urbaniste	urbanistes@atelier-2.fr

Cette réunion avait pour ordre du jour de présenter aux Personnes Publiques Associées l'objet de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune historique d'Aime, et qui consiste à modifier le zonage des parcelles YB n°62 et 63 pour permettre la réalisation de voirie et de stationnements aux chalets de la Lauzière, dans le secteur de Montalbert. Au cours de cette réunion, les Personnes Publiques Associées sont invitées à se prononcer sur le projet.

En introduction de cette séance, le bureau d'études présente le projet. A la suite de cette présentation voici les remarques et observations émises par les Personnes Publiques Associées présentes.

Madame DELFAU, revient dans un premier temps sur l'avis de la CDPENAF qui a examiné le projet lors de la séance plénière du 11 janvier 2024. Madame Delfau rappelle en effet que les deux parcelles qui figurent actuellement en zone A au PLU en vigueur correspondent au début du chemin rural qui permettait d'accéder aux terres exploitées par un agriculteur. Deux éléments ont retenu l'attention des membres de la CDPENAF qui ont émis un avis favorable sous deux réserves :

- ↳ la volonté de rouvrir une ancienne résidence touristique et de la transformer en résidence hôtelière : cet argument a été entendu par les membres de la CDPENAF qui ont considéré que cette évolution correspond à la stratégie touristique envisagée sur le secteur de Montalbert. Pour les membres, il est important que dans le cadre de cette évolution, les lits proposés restent marchands sur le long terme par la mise en place d'un conventionnement loi montagne. A ce sujet Madame Collombet indique qu'une Convention d'Aménagement Touristique de 22 ans a été mise en place avec le promoteur. Madame Collombet précise que la commune a observé depuis l'ouverture de l'hôtel une fréquentation intéressante de l'établissement qui propose des courts séjours, un élément que l'on ne retrouvait pas sur la station, et une ouverture plus importante (une semaine avant Noël jusqu'aux vacances d'avril et pendant l'été). L'hôtel compte environ 60 chambres, et les chalets représentent 25 logements. En termes de fonctionnement les chalets sont rattachés à l'hôtel.
- ↳ la question de la compensation agricole, qu'elle soit à l'attention de l'agriculteur lésé ou collective a également été posée. Pour les membres, cette compensation doit se faire par une mise à disposition de nouvelle surface au moins équivalente pour l'exploitant lésé. Dans l'hypothèse ou de nouvelle surface seraient regagnées par débroussaillage, celles-ci ne devront pas impacter des terrains boisés susceptibles d'être soumis à autorisation de défrichement. Au cours de la séance de la CDPENAF, Madame Maironi, Maire de la commune, a indiqué que le travail de recherche de parcelles à mettre à disposition de l'agriculteur était toujours en cours.

En outre, l'État émet un avis favorable sur le projet de PLU ainsi modifié en étant sensible à l'argument concernant la reprise et la transformation d'une ancienne résidence de tourisme en hôtel, à destination des familles, cible privilégiée dans la stratégie touristique de la station de Montalbert. L'argument apporté par la commune que les chalets viendront compléter et diversifier l'offre d'hébergement sur le secteur de l'hôtel est entendu, même s'il est regrettable que la question de l'accès n'ait pas été mieux anticipée et traitée.

A ce titre et au regard des enjeux sur ce site, le reclassement des deux parcelles agricoles en zone Uv pour une surface d'environ 1600 m<sup>2</sup> n'appelle pas de remarques. Pour autant, il importe de trouver une solution pour l'agriculteur pour lequel l'impact du projet sur son activité n'est pas négligeable.

Pour la recherche de mesures de compensation agricole, la commune est invitée à travailler avec l'agriculteur avec l'appui de la chambre d'agriculture qui peut servir d'intermédiaire mais aussi proposer des solutions de compensations collectives. Dans ce cadre, la DDT pourra apporter un éclairage en tant que de besoin sur les secteurs pressentis et qui seraient susceptibles d'être soumis à autorisation de défrichement.

Enfin pour l'État il importe que le caractère marchand des nouveaux hébergements touristiques soit garanti. La réponse de la commune sur la mise en place d'un conventionnement loi montagne satisfait à cette demande même si d'autres solutions peuvent aussi être étudiées et mise en œuvre lorsque la commune dispose de foncier (bail emphytéotique ou à construction.)

Monsieur DESTAING indique que des terrains, d'une surface de 4 260 m<sup>2</sup>, ont été proposés à l'exploitant agricole sous le centre de vacances du Gentil, soit plus du double de la surface des terres impactées par le chemin d'accès. Monsieur

DESTAING précise que ces terrains se trouvent à proximité de terres déjà exploitées par l'exploitant lésé. Une partie de ces terrains sont à ce jour boisés. Monsieur DESTAING indique que l'exploitant a demandé des terres au-dessus du chemin rural qui fait l'objet de la révision allégée, mais ce secteur est entièrement boisé. A ce jour, la commune attend le retour de l'exploitant suite à cette proposition.

Monsieur DESCHAMPS indique que cette nouvelle voie d'accès, qui reprend en partie le tracé du chemin rural, « grignote » un peu plus la partie fauchée de la parcelle. La partie agricole restante à par conséquent, encore moins de valeur agricole. La Chambre d'Agriculture, au vu de la surface de cette zone, estime que ce secteur est perdu pour l'agriculture. Monsieur DESCHAMPS indique que le problème de fond reste la création de ce nouvel accès alors qu'un accès existe déjà. Madame PORTE complète et indique qu'il est nécessaire de retrouver le potentiel agricole perdu au titre de la compensation collective et de conforter l'agriculteur qui a été impacté au titre de la compensation individuelle. Madame PORTE précise qu'il a été discuté en CDPENAF de la reprise de la parcelle située sous le centre de vacances du Gentil, et de pouvoir mettre en place un bail lorsque l'agriculteur actuellement en place sur la parcelle sera en départ à la retraite.

Monsieur DESTAING indique qu'au-delà de la gêne que pouvait générer ce futur accès par rapport aux équipements de l'hôtel et notamment la piscine, il y a une problématique topographique. Madame Collombet précise que suite à la modification du projet, la question de l'accès s'est posée. En effet, dans le cadre de l'extension de l'établissement, le site était accessible par la voie existante. En revanche, avec la construction des chalets, il a été nécessaire de créer un nouvel accès, qui contourne la piscine.

Madame VALLEE développe l'avis du SCoT et alerte tout d'abord la commune et le bureau d'étude sur l'emprise de la nouvelle Uv : celle-ci ne semble pas couvrir intégralement le nouvel accès. Le zonage et donc les emprises consommées sur l'agriculture doivent être ajustés afin de correspondre à la réalité du terrain. Aussi il convient de bien repréciser dans la notice de présentation que le point 1 de la révision allégée n'est plus traité dans le cadre de cette procédure mais qu'une autre procédure de révision allégée dédiée sera engagée.

Madame VALLEE rappelle que le PLU de la commune d'Aime n'a pas encore été mis en compatibilité le SCoT Tarentaise Vanoise et notamment concernant le repérage des secteurs agricoles, paysagers et de réservoirs de biodiversité. Dans un équilibre entre développement et protection, le SCoT préconise de définir des zones agricoles stratégiques où les constructions sont interdites. Ce travail n'ayant pas été fait sur le PLU de Aime, l'atlas du SCoT sert de référence et il repère sur le secteur de cette nouvelle voirie un zonage stratégique agricole.

Le rapport de présentation de la Révision Allégée n°3 manque d'arguments et de justifications sur ce point-là : quelle est la qualité agricole du site ? Pourquoi une nouvelle voirie est nécessaire ? A quel objectif répond-t-elle ? Il est nécessaire de mieux présenter le projet : pourquoi ce projet est intéressant pour la collectivité d'un point de vue touristique ? Pourquoi la commune doit le soutenir et « sacrifier » un espace agricole ? Il s'agit de faire la démonstration de l'intérêt de cette consommation foncière agricole qui correspond au projet défini pour l'avenir de Montalbert et répond aussi aux grands objectifs du SCoT.

Afin de renforcer la qualité du dossier, il convient de proposer et d'inscrire dans la notice les éléments de compensation agricole proposés à l'exploitant afin de démontrer l'engagement de la commune. Madame VALLEE indique qu'il est nécessaire de compléter la notice par l'actualisation du tableau des surfaces entre les zones U, A et N.

Enfin Madame VALLEE rappelle le contexte réglementaire et la loi ZAN et indique que ce projet entraîne de la consommation d'espace et une artificialisation des sols : dans l'idéal, la commune aurait aussi pu rechercher un autre espace à renaturer.