

Maître d'ouvrage



DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

**COMMUNE DE MONTAGNY**

Rue du Clocher Chef-lieu – 73350 MONTAGNY

Nature des ouvrages

**LOTISSEMENT**

**PROJET D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT  
LES NOYERS  
SUR LA COMMUNE DE MONTAGNY**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE**

Désignation de la pièce

**NOTICE EXPLICATIVE**

c	07/2023	V3	SAS RZ
b	04/2023	V2	SAS RZ
a	03/2023	Version initiale	SAS RZ
Indice	Date	Mise à jour	Référents

# SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DU PROJET .....	3
1.1 Localisation du site .....	3
1.2 La commune de MONTAGNY .....	3
1.2.1 Présentation générale .....	3
1.2.2 Démographie .....	4
1.2.3 Infrastructures .....	4
1.2.4 Economie et emplois .....	4
1.2.5 Logements .....	4
1.3 L'objet de l'opération projetée .....	5
2. LA DESCRIPTION DU PROJET .....	6
2.1 Les caractéristiques principales du site .....	6
2.1.1 Contexte urbain et paysager .....	6
2.1.2 Les caractéristiques du site .....	8
2.3 Le descriptif des aménagements projetés .....	10
2.3.1 Principe d'aménagement .....	10
2.3.2 Création des lots viabilisés .....	11
2.3.3 Création d'une voirie .....	11
2.3.4 Création des réseaux .....	11
2.3.5 Cheminements piétons .....	12
2.3.6 Organisation du bâti .....	12
3. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET ET DE L'UTILITE PUBLIQUE .....	13
3.1 Les scénarii envisagés .....	14
3.1.1 Scénario n° 1 : voirie en « boucle » .....	14
3.1.2 Scénario n° 2 : Lotissement avec place de retournement .....	15
3.1.3 Scénario n° 3 : Lotissement en impasse .....	16
3.2 Justifications pour lesquelles le projet a été retenu .....	17
3.2.1 Comparaison des 3 scénarii .....	17
3.2.2 Le choix de la commune .....	18
4. LA MAITRISE FONCIERE DU PROJET .....	18
5. LE DOCUMENT D'URBANISME .....	19
5.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Tarentaise Vanoise » .....	19
5.2 Le Plan Local d'Urbanisme .....	22
5.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	25
5.4 Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques .....	26
6. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT .....	27
6.1 Prise en compte des paysages avoisinants .....	27

6.1.1 Conservation des vues.....	27
6.1.2 Organisation du bâti.....	27
6.1.3 Plantations.....	28
7- CONCLUSION.....	30

# **1. LE CONTEXTE DU PROJET**

## **1.1 Localisation du site**

Le projet d'aménagement du lotissement Les Noyers se situe sur la commune de MONTAGNY à proximité du chef-lieu.



**Figure 1 :**  
Plan de situation Ortho photo

## **1.2 La commune de MONTAGNY**

### **1.2.1 Présentation générale**

Montagny est un village situé dans le département de la Savoie en région Auvergne-Rhône-Alpes et fait partie de la communauté de communes Val Vanoise. La commune se situe dans la vallée de la Tarentaise. Elle est constituée de 5 hameaux principaux (La Thuile, le Chef-Lieu, La Roche et Le Villard, Moranche). Implantée sur le versant sud au centre des pentes allant du massif du Mont-Jovet au Doron de Bozel, la commune se trouve en face des stations de ski de Courchevel, La Tania et Méribel – Les Allues. Elle s'étend sur une superficie de près de 1 325 ha dont 334 ha sont boisés.

La commune est limitée à l'Est par celle de Bozel, à l'Ouest par Feissons-sur-Salins, au sud par le village de La Saulce qui dépend de Brides-les-Bains. Au nord, la limite est l'arête de La Grande Côte qui culmine à 2 485 mètres et où convergent les communes de Saint Marcel et de Notre Dame-du-Pré.

Montagny a conservé son caractère rural et fait partie des communes peu ou très peu denses.

### 1.2.2 Démographie

La croissance démographique de la commune de Montagny a été marquée par une progression constante et relativement forte entre 1968 et 2013. Le nombre d'habitants a augmenté de plus de 15 %, passant de 581 à 669. La densité de population est passée de 43,8 habitants/km<sup>2</sup> à environ 50 habitants/km<sup>2</sup>.

Cette dynamique démographique s'est inversée à partir de 2013 avec une diminution de l'ordre de 2,25 % entre 2013 et 2020. Cette diminution reste cependant faible et traduit notamment la difficulté de se loger sur le territoire communal.

La structure de la population montre un certain dynamisme avec l'augmentation du nombre de jeunes (0-14 ans) et une forte proportion d'actifs.

A l'échelle de la Savoie, la croissance démographique est forte et continue depuis les années 1970. Cette évolution traduit l'attractivité de ce territoire dont bénéficie la commune de Montagny.

### 1.2.3 Infrastructures

Commune rurale, Montagny bénéficie d'une desserte par la route départementale n°89 et un réseau de voies communales. La voiture reste le mode de transport principal.

La commune bénéficie de la proximité de la gare SCNF de Moutiers -Salins-Brides Les bains.

### 1.2.4 Economie et emplois

Il est nécessaire d'analyser l'économie du territoire à une échelle supra communale. En effet, la commune bénéficie de l'essor touristique lié au développement de l'offre « montagne » du secteur (Développement des stations de skis, des activités de pleine nature 4 saisons...).

L'activité touristique génère un besoin de main-d'œuvre important dans de nombreux secteurs d'activités (restauration, hôtellerie, exploitation du domaine skiable, etc...). Cette manne touristique se traduit par un très faible taux de chômage à Montagny et plus globalement dans la vallée. Ce dernier n'excède pas 3,3 % de la population active en 2020. 85 % de la population est donc obligé de travailler en dehors du territoire communal. 56 % des actifs sont salariés.

### 1.2.5 Logements

Montagny a la particularité d'avoir un habitat rassemblé en 6 hameaux distincts constitués autour des voies d'accès principales (départementales) et quelques rues secondaires qui suivent les courbes de niveau. Chaque hameau est composé principalement d'habitats individuels de dimensions plus ou moins importantes, quelques habitats groupés, quelques maisons mitoyennes dans les secteurs plus enserrés ne dépassant pas ou rarement le R+2/R+3 avec combles.

Les toitures sont généralement à deux pans, plus rarement avec croupe, avec un sens de faitage plutôt régulier dans le sens perpendiculaire à la pente.

Des garages sont systématiquement implantés en rez-de-chaussée ou en R+1 suivant l'implantation dans la pente (en amont en RDC et en aval, en R+1) accolés à la construction et intégrés ou non dans l'habitation (débords ou reculs variés).

La commune possède une fonction résidentielle assez marquée. Les habitants de Montagny vivent en grande majorité dans une maison et sont très souvent propriétaires de leur logement. Le parc immobilier est semi récent, 74% des logements ont été construits après 1970. Les surfaces sont grandes, 71 % des biens comportent 4 pièces ou plus. Plus d'un logement sur trois est une résidence secondaire. Il y a très peu de logements vacants. Le nombre d'appartement n'excède pas 20 % de l'offre immobilière.

Ce territoire est soumis à un déficit de logement à vocation de résidence principale. Les logements existants ne permettent pas de répondre au besoin de la populations active souhaitant s'installer à Montagny.

### **1.3 L'objet de l'opération projetée**

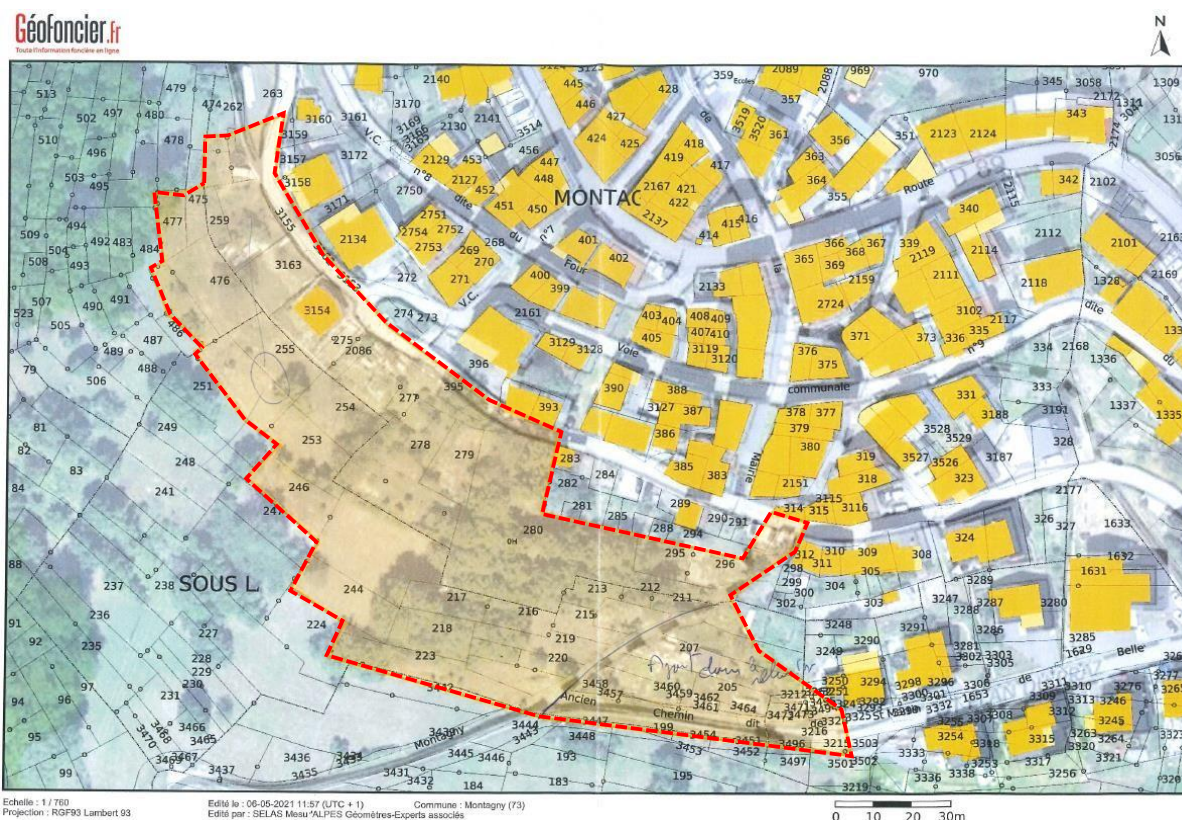
Ce projet est mené sous maîtrise d'ouvrage publique par la commune de MONTAGNY, collectivité territoriale personne morale de droit public. Il consiste à créer un lotissement d'habitats individuels, intermédiaires collectifs ou groupés à vocation de résidence principale. L'opération porte sur la création de 12 lots.

Le projet est localisé au Chef-Lieu, en contrebas au sud-ouest. Les parcelles concernées sont situées en lisière du cœur de village et suivent les courbes de niveau. Cet aménagement est réfléchi pour assurer la greffe avec le village ancien, en termes de fonction, qualité architecturale et paysagère et vie quotidienne. Il prévoit ainsi le maintien du chemin rural traversant le site et la création d'un cheminement doux complémentaire entre le village et le projet.



**Figure 2 :**  
Plan de situation sur Ortho photo  
*Source : Géoportail*





**Figure 3 :**  
Plan de situation du secteur aménagé  
*Source : Géofoncier*

Le projet comprend une importante trame végétale, un espace de rencontre et de convivialité, la conservation des vues ouvertes sur le paysage, la réalisation des voiries et des réseaux assurant la desserte de l'ensemble des lots.

## **2. LA DESCRIPTION DU PROJET**

### **2.1 Les caractéristiques principales du site**

#### **2.1.1 Contexte urbain et paysager**

La commune dispose d'un point de vue lointain de son chef-lieu et de ses hameaux sur les montagnes voisines depuis le massif de la Vanoise (dont plusieurs points de vue depuis Les Allues ou encore La Tania – à Courchevel par exemple). Elle constitue un élément important du paysage global de la vallée et reste plutôt discrète par son implantation. En effet, depuis le versant d'en face, le village n'est pas toujours visible suivant les points de vue adoptés, Montagny étant implanté dans un petit renflement plus ou moins plat du versant.



**Figure 4 :**

Situation de Montagny dans le Grand Paysage, depuis une vue générale de la Vallée de la Tarentaise

Source : Google Earth

Le projet se situe relativement au centre de la commune. Il est implanté sur un versant ensoleillé. A l'échelle du versant, le village est encerclé par des espaces agricoles qui font la transition avec la présence de forêts denses.

Le Chef-Lieu est composé d'un alignement bâti ancien qui suit les voies, soit principales, soit perpendiculaires. Il suit parallèlement les courbes de niveau, avec une imbrication des toitures dans le sens de la pente. Une extension du Chef-lieu à l'Est/Sud-Est, plus récente, est composée d'habitations essentiellement individuelles en milieu de parcelle, avec un jardin en périphérie. Elle apparaît moins dense que le cœur de village plus ancien.

Les pratiques agricoles revêtent une grande partie du territoire de la commune, entre estives, forêts mixtes ou de conifères, ou prairies de montagne.

La commune est répartie en quatre grands espaces principaux :

- Les espaces de haute altitude (2000 à 2500m d'altitude) qui rassemblent la plupart des vastes prairies d'estives, chalets d'alpages.
- Les versants boisés de conifères (1500 à 1900m d'altitude), situés juste au-dessus du Chef-lieu qui sont pourvu d'un couvert persistant (épicéas, sapins, mélèzes...) et sont peu accessibles au vu des escarpements rocheux qui les composent.
- Les zones urbanisées où est principalement implanté le bâti (1000m d'altitude), des jardins potagers, quelques prairies de fauche.
- Les versants boisés de feuillus (700 et 1500m) où l'on retrouve essentiellement des arbres caducs (érables, hêtres, noisetiers, chênes, frênes, peupliers).





**Figure 5 :**  
Illustration de l'environnement paysager du versant autour du projet  
*Source : cabinet Rossi*

### 2.1.2 Les caractéristiques du site

Le périmètre de l'opération implique plusieurs zones des prés fauchés, ou enfrichés (présence de ronces, jeunes pousses de frênes, orties...), une noyeraie, quelques vergers (présence de fruitiers tel que des cerisiers, pruniers, pommiers, cognassiers...) et quelques lisières boisées. D'anciens murets de pierre sèche se situent en partie Nord-Est de la parcelle. Une ligne électrique aérienne traverse la partie sud-ouest du tènement. Le site est en pente relativement importante.

Le terrain est entouré :

- au Nord par la rue des Potagers en amont, une noyeraie et des potagers, et au second plan, le bâti dense du cœur de village ;
- à l'Est par des potagers et jardins d'agrément, et un peu plus éloigné, quelques habitations au second plan ;
- au Sud par des espaces agricoles (prairies de fauche) et un sentier rural ;
- à l'Ouest par des espaces agricoles arborés (frênes, érables...) et une forêt de feuillus (principalement une frênaie) en second plan.

AU NORD



A L'EST





AU SUD



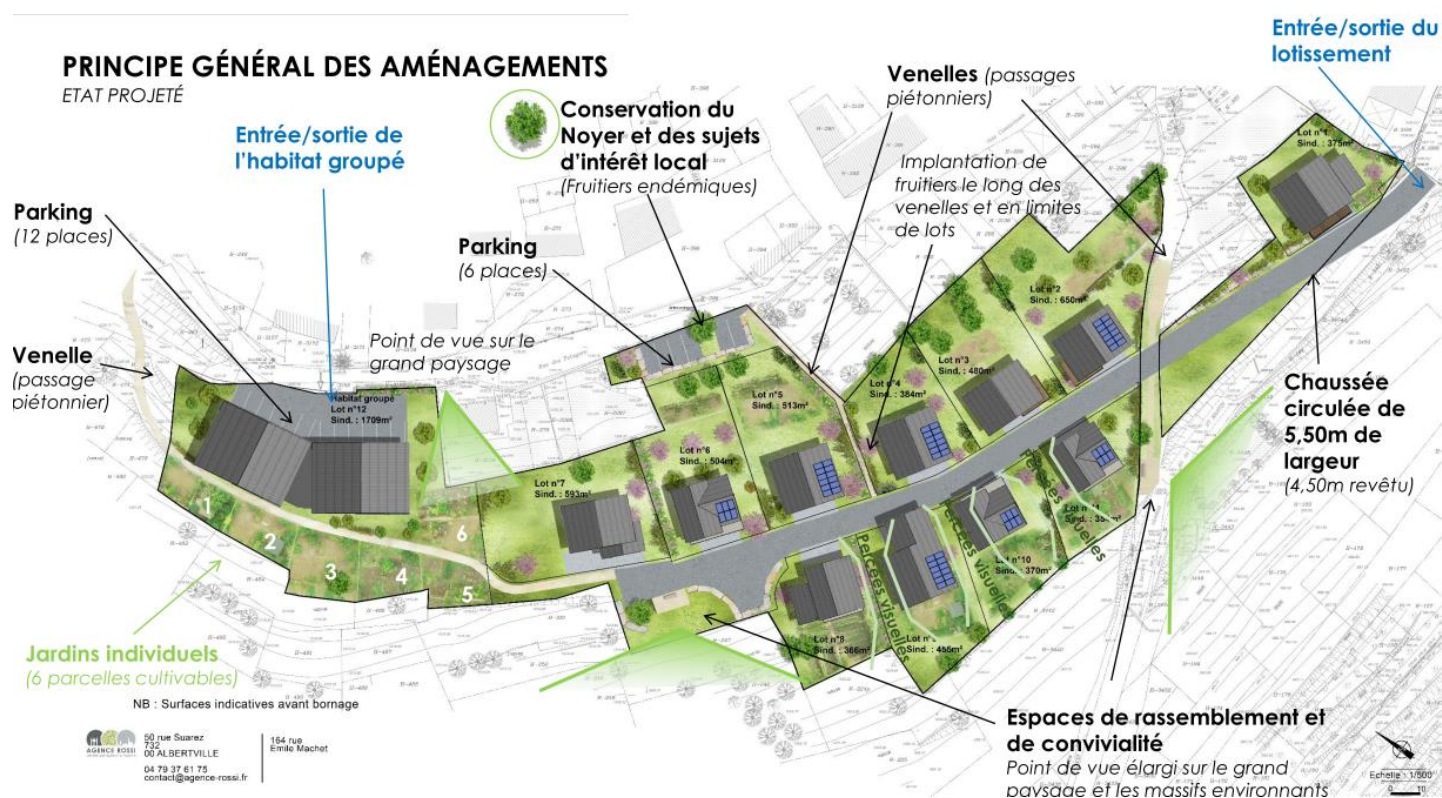
A L'OUEST



**Figure 6 :**  
Photos des parcelles concernées par le projet  
*Source : cabinet Rossi*



## 2.3 Le descriptif des aménagements projetés



**Figure 7 :**  
Plan d'aménagement  
Source : cabinet Rossi

### 2.3.1 Principe d'aménagement

L'aménagement devra faire l'objet d'une seule opération portant sur toute la zone. Il pourra cependant être réalisé en plusieurs phases : l'une portant sur l'habitat individuel, intermédiaire ou mitoyens l'autre sur l'habitat collectif situé au nord-ouest du périmètre. Les deux phases sont indissociables et seront réalisées dans les délais octroyés par la procédure d'utilité publique. La réalisation de l'opération sera assurée par la commune de Montagny dans sa totalité comme présenté au dossier, avec l'appui de son maître d'œuvre.

Le programme consiste à aménager une majorité de lots pour du logement individuel. Toutefois, il est demandé que le secteur nord-ouest de la zone soit consacré au minimum de cinq logements groupés, intermédiaires ou collectifs. Des logements groupés, intermédiaires ou collectifs supplémentaires peuvent être réalisés sur le reste du périmètre à la place d'habitations individuelles comme le prévoit le document d'urbanisme. La morphologie du lot 7 permet par exemple d'envisager une construction mitoyenne.

Dans un objectif de limitation de la consommation de foncier, une densité minimale de 17 logements par hectare est exigée, conformément aux orientations du SCoT du Pays Tarentaise Vanoise. La commune garantit ce minimum tout en favorisant les constructions intermédiaires et mitoyennes permis par le document d'urbanisme.

La construction de nouveaux logements nécessite l'aménagement d'une voie d'accès irriguant l'ensemble de la zone. Celle-ci débutera sur l'ancien chemin de Saint-Martin de Belleville, traversera une partie de la zone Um et sera adaptée à la topographie, pour réduire les déblais et remblais. En entrée d'opération, un espace commun, notamment pour du stationnement, un espace de rencontre et éventuellement un point de collecte des déchets, pourra être prévu.

Les terrains situés sur la partie haute de la zone et destinés à l'habitat groupé ou intermédiaire pourront se desservir directement depuis la voie communale existante. Un cheminement piéton reliera la voie communale des Potagers à la voie de desserte de l'opération, en passant en aval des logements collectifs, intermédiaires ou groupés.

Afin d'éviter des problèmes de stationnement, il est exigé l'aménagement d'un parking sur la partie amont du projet, le long de la voie communale ; un cheminement piéton permettra ensuite de rejoindre le cœur de l'opération.

Le cheminement piéton existant au sud-est de la zone devra être conservé ; son tracé pourra être modifié.

Les cheminements piétons serviront d'articulation entre le village ancien et le nouveau quartier.

Le projet d'aménagement devra tenir compte de la topographie actuelle afin de ne pas entraîner une modification de l'écoulement des eaux de pluie. Les modalités de gestion des eaux de pluie devront être compatibles avec l'étude des risques naturels et les caractéristiques des sols.

A minima un espace de convivialité sera créé pour faciliter les rencontres entre les habitants. Il peut s'agir d'un espace à proximité des stationnements, d'un espace vert... La vue depuis cet espace sera ouverte sur la vallée.

### 2.3.2 Création des lots viabilisés

L'opération porte sur la création d'un lotissement de 12 lots à destination d'habitat. La répartition prévue est la suivante

- 11 lots accueilleront de l'habitat individuel, intermédiaire, collectif ou groupé
  - 1 lot recevra obligatoirement de l'habitat collectif ou intermédiaire avec environ 6 logements.
- Le programme d'aménagement consiste à construire une majorité de logements individuels. Toutefois, 10% de la surface de la zone est consacré à du logement groupé. La production de logements diversifiés sur le quartier contribuera à favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

### 2.3.3 Création d'une voirie

Le projet prévoit un accès au lotissement dans le prolongement de la rue des Cerisiers qui dessert actuellement le lotissement du « Plan du Praz ». Des mouvements de terrain importants sont prévus au vu de la pente (environ 30% à 40% en moyenne). Cette voie à double sens dessert les lots 2 à 11 situés de part et d'autre. Elle se termine par une place de retournement aux normes en vigueur. Les équipements internes seront enfouis le long de cet accès.

Les terrains situés sur la partie haute de la zone pourront se desservir directement depuis la voie communale existante.

Une place de rencontre sera également aménagée. Un accès à partir de la rue des Potagers en amont est prévu pour le lot n°12.

La voie suit un ancien chemin et s'adapte ainsi à la topographie du site.

### 2.3.4 Création des réseaux

Les réseaux secs et humides seront créés par la collectivité afin d'assurer la desserte de chacun des lots. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales au réseau actuel se fera en gravitaire en contrebas du lotissement. Ce tracé nécessitera la mise en place de servitude de passage et fera en cas de besoin l'objet d'une demande de servitude d'utilité publique.



### 2.3.5 Cheminements piétons

Les chemins piétons assureront la liaison entre le village ancien et l'opération par le maintien du chemin rural. Leur création permet également de rejoindre le parking visiteurs situé en amont. L'accès piétonnier du chemin rural sera maintenu en l'état en amont et remplacé par un escalier (à emmarchement bois) en aval de la voie de desserte le long du tènement à l'ouest.

### 2.3.6 Organisation du bâti

L'implantation du bâti est prévue en quinconce de façon à préserver la vue de chacun des lots sur paysage. Les vues sur le grand paysage depuis la voie d'accès seront conservées par la mise en place de percées visuelles entre chaque lot. En cas de plantation, il sera préconisé de planter des essences fruitières comestibles en référence à ce qui existe sur le village.



**Figure 8 :**  
Exemple d'insertion paysagère des habitations  
*Source : PLU de Montagny*

Chaque lot disposera d'une surface pouvant être aménagée en jardin d'agrément ou potager. Les logements en collectif/intermédiaire du lot n°12 disposeront chacun d'une parcelle à destination de jardin.

### **3. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET ET DE L'UTILITE PUBLIQUE**

Pour satisfaire les demandes de terrains à bâtir dans les années à venir et pour maintenir le dynamisme démographique, la commune de Montagny souhaite engager l'aménagement de la zone située sous le chef-lieu. Elle souhaite réaliser un lotissement à vocation d'habitats permanents de 12 lots, un parking ainsi qu'un cheminement piétonnier faisant le lien entre le village, ce nouvel espace et le lotissement existant.

La commune met en œuvre ce projet afin de construire des résidences principales uniquement et de permettre aux familles de s'installer sur son territoire. A ce jour, 37 demandes de terrains à bâtir ont été reçues en mairie. Ces demandes proviennent principalement de jeunes couples ayant comme projet de s'installer à Montagny en construisant leur résidence principale. Ce lotissement tend à accueillir à minima 17 familles. Les documents d'urbanisme et le permis d'aménager laisse la possibilité de densifier les différents lots notamment par des constructions de maisons mitoyennes. Ce lotissement permettra de répondre au mieux à la demande actuelle bien que la demande reste aujourd'hui supérieure à l'offre.

Ce secteur est la dernière zone de développement urbain important à l'échelle communale. De par la configuration du parcellaire et les coûts associés à la viabilisation des terrains, ce projet ne peut être mené individuellement par les propriétaires riverains. Le morcellement des parcelles et le coût de viabilisation nécessitent donc de mettre en place un projet d'aménagement d'ensemble que seule la collectivité peut initier et porter aux termes de procédures administratives lourdes et complexes.

Le projet répond à plusieurs objectifs :

- Répondre à la demande de logement en créant 12 lots constructibles pour accueillir des résidences principales individuelles, mitoyennes, intermédiaires et collectives.
- Réaliser 3 chemins piétonniers entre les différentes zones existantes
- Créer une voie communale desservant les lots,
- Réaliser les canalisations publiques d'assainissement, d'eaux pluviales, d'eau potable électricité, courant faible et courant fort.
- Concevoir le stationnement servant à la fois pour les locaux et les futurs propriétaires

La Tarentaise est une région touristique mondialement connue pour ses stations de ski. Il s'agit également d'un territoire aux nombreux et riches espaces naturels et agricoles qui structurent son identité. Ses habitants apprécient la qualité de vie de ses bourgs, villages et coteaux. Des industries s'y sont implantées et proposent des emplois. L'activité touristique, base économique de la Tarentaise, alimente et complète l'économie permanente des vallées : les logements d'une partie des personnels permanents et saisonniers, les bases arrières pour les commerces ou les locations, les entreprises du BTP y trouvent l'espace pour s'y installer.

La présence touristique concourt à une offre de services, de commerces et d'équipements pour les habitants à un niveau auquel ils ne pourraient prétendre au seul titre d'un territoire de 52 000 habitants. La qualité des paysages et des ressources par nature limitées, dans un milieu géographique fortement contraint, constitue le capital sur lequel est basé le tourisme.

Fort de cette attractivité et des emplois générés, la tarentaise dans son ensemble a des difficultés à retenir sa populations permanente. L'offre de résidence principale est aujourd'hui insuffisante et ne permet pas de répondre à la demande croissante de la population active souhaitant résider sur le territoire communal. De plus, l'envolée des coûts du foncier limite et contraint nombreuses familles à s'installer dans des régions moins onéreuses.

La commune de Montagny, situé dans ce bassin de vie dynamique et dopé par l'économie de l'or blanc, attire de nombreux travailleurs soucieux d'un cadre de vie reposant et accessible. La collectivité entend répondre à ce besoin en menant à son terme ce projet.

La commune prévoit de mettre en place une clause anti spéculative sur 15 à 18 ans au minimum, pour garantir l'usage en résidence principale des logements prévus et garantir l'accessibilité de ces habitats permanents.

Afin de pouvoir proposer des logements abordables aux citoyennes et citoyens aux revenus modestes, la commune, accompagnée par un opérateur social, étudie trois scénarii pour proposer à l'échelle de l'opération un logement collectif qualitatif à des prix bien en dessous du marché actuel.

La commune s'attache à mettre en œuvre cette opération sociale et retiendra l'un des scénarii suivants :

- le Bail Réel Solidaire (BRS)
- les logements en accession sociale classique avec un prix de vente limité
- Les logements locatifs sociaux.

La collectivité est en lien étroit depuis plusieurs mois avec un bailleur social.

Pour l'ensemble de ces raisons, le projet de réalisation du lotissement « Les Noyers » porté par la Commune de Montagny apparaît comme d'intérêt général pour le territoire.

### **3.1 Les scénarii envisagés**

Depuis la genèse du projet, 3 scénarii ont été envisagés.

#### **3.1.1 Scénario n° 1 : voirie en « boucle »**



## Figure 9 :

Scénario 1

Source : commune de Montagny

Ce premier scénario propose une voirie en boucle qui relie le lotissement existant du Plan du Praz au projet du lotissement « Les Noyers ». Cette voie à double sens (sauf en hiver) a une largeur de 4,50 m et une pente allant de 5 à 11 %.

Un emplacement pour un éventuel futur Point d'Apport volontaire (conteneur poubelle) est créé, avec 4 places de stationnement pour les visiteurs, en bas du lotissement, dans une zone difficilement constructible entre la voie d'accès du lotissement et l'ancien chemin dit de St Martin. Pour les villageois, 8 places de stationnement sont, quant à elles, créées le long de la rue des Potagers, dans le périmètre du lotissement mais pas en lien direct avec la voie d'accès.

La liaison piétonne entre le village et le lotissement des Noyers se fait via le chemin existant piétons. Il est prolongé pour faire le lien avec l'Ancien chemin dit de St Martin.

Onze lots pour des maisons individuelles sont créés. Leur superficie oscille entre 316 et 719 m<sup>2</sup>, leur superficie constructible entre 141 m<sup>2</sup> et 410 m<sup>2</sup>. Le 12<sup>ème</sup> lot est une réserve foncière pour l'habitat groupé. Cet habitat groupé est positionné au Nord du lotissement conformément au plan de l'OAP. Ce scénario d'aménagement est estimé à 530 000 euros.

### 3.1.2 Scénario n° 2 : Lotissement avec place de retournement



## Figure 10 :

Scénario 2

Source : commune de Montagny

Ce scénario 2 est une adaptation du 1<sup>er</sup> scénario sans liaison avec le village. Une aire de retournement est créée pour opérer un demi-tour.



La voie d'accès au lotissement à double sens a une largeur de 4.50m et une pente allant de 5 à 10%. Un emplacement pour un éventuel futur Point d'Apport Volontaire est créé, avec 3 places de stationnement pour les visiteurs, en bas du lotissement, dans une zone difficilement constructible entre la voie d'accès du lotissement et l'Ancien chemin dit de St Martin. 4 places supplémentaires sont créées plus en amont. Pour les villageois, 7 places de stationnement, dont une PMR, sont quant à elles créées le long de la rue des Potagers, dans le périmètre du lotissement mais pas en lien direct avec celui-ci. La liaison piétonne entre le village et le lotissement des Noyers se fait à partir de ces places village, en amont pour passer entre les lots 4 et 5 et arriver en aval perpendiculairement à la voie de desserte du lotissement. La liaison via le chemin existant piétons est maintenue. Elle est prolongée pour faire le lien avec l'Ancien chemin dit de St Martin.

Onze lots pour des maisons individuelles sont créés. Leur superficie oscille entre 359 et 618m<sup>2</sup>, leur superficie constructible entre 176 m<sup>2</sup> et 367 m<sup>2</sup>.

Cette adaptation permet d'agrandir la superficie de la réserve foncière de l'habitat groupé, situé au Nord du lotissement, permettant de respecter la superficie minimum demandée par l'OAP : la superficie du lot est de 1706 m<sup>2</sup> pour un minimum demandé par l'OAP de 722m<sup>2</sup>. La particularité de ce scénario est que la voie de desserte du lotissement ne dessert pas la réserve foncière de l'habitat groupé. L'accès à ce dernier se fait par l'amont, c'est-à-dire par la rue des Potagers. Ce scénario d'aménagement est estimé à 414 000 euros.

### 3.1.3 Scénario n° 3 : Lotissement en impasse



**Figure 11 :**

Scénario 3

Source : commune de Montagny

Ce scénario 3 est une adaptation du scénario 2. La voie d'accès est en impasse mais prolongée pour desservir l'habitat groupé. Une aire de retournement est créée pour opérer un demi-tour. Cette adaptation permet de réduire la superficie de la réserve foncière de l'habitat groupé, situé au Nord du lotissement, tout en respectant la superficie minimum demandée par l'OAP. La superficie du lot est de 994m<sup>2</sup> pour un minimum demandé par l'OAP de 722m<sup>2</sup>.

La voie d'accès au lotissement à double sens a une largeur de 4.50m et une pente allant de 4.6 à 8%. Un emplacement pour un éventuel futur Point d'Apport Volontaire est créé, avec 2 places de stationnement pour les visiteurs, en bas du lotissement, dans une zone difficilement constructible entre la voie d'accès du lotissement et l'ancien chemin dit de St Martin. 8 places supplémentaires, dont une PMR, sont créées plus en amont. Pour les villageois, 8 places de stationnement sont quant à elles créées le long de la rue des Potagers, dans le périmètre du lotissement mais pas en lien direct avec celui-ci.

La liaison piétonne entre le village et le lotissement des Noyers se fait via le chemin existant piétons. Il est prolongé pour faire le lien avec l'ancien chemin dit de St Martin.

Douze lots pour des maisons individuelles sont créés. Leur superficie oscille entre 354 et 628 m<sup>2</sup>, leur superficie constructible entre 173 m<sup>2</sup> et 356 m<sup>2</sup>. Ce scénario d'aménagement est estimé à 473 000 euros.

### **3.2 Justifications pour lesquelles le projet a été retenu**

#### 3.2.1 Comparaison des 3 scénarii

<b>Scénarii</b>	<b>Points forts</b>	<b>Points faibles</b>
Option n°1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voie d'accès en boucle</li> <li>- 2 points d'accès à la zone d'habitat groupé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de 11 lots et d'un lot d'habitat groupé</li> <li>- Impossibilité de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmations prévu par le document d'urbanisme (et le SCOT) avec la surface de la parcelle de l'habitat groupé inférieur à 10% de la surface du lotissement</li> <li>- Les lots sont inconstructibles à 32% pour le respect des 40% de la surface du lotissement en pleine terre de l'OAP</li> <li>- Création de 12 places visiteurs</li> <li>- Une emprise de voirie de 1362m<sup>2</sup></li> <li>- La pente de la route est en moyenne de 10.5%.</li> </ul>
Option n°2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La surface de lots constructibles est la plus importante : 6871,9m<sup>2</sup> au total</li> <li>- Création de 15 places visiteurs</li> <li>- La voie d'accès à la plus petite emprise : 951m<sup>2</sup></li> <li>- La pente de la route est en moyenne de 8%</li> <li>- Estimation des travaux la moins chère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de 11 lots et d'un lot d'habitat groupé</li> <li>- 1 point d'accès à la zone d'habitat groupé</li> <li>- Les lots sont inconstructibles à 35% pour le respect des 40% de la surface du lotissement en pleine terre de l'OAP</li> </ul>
Option n°3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de 12 lots et d'un lot d'habitat groupé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un jardin supprimé (parcelle H-295)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 points d'accès à la zone d'habitat groupé</li> <li>- 2 points d'accès au lot 7</li> <li>- Création de 18 places visiteurs</li> <li>- La pente de la route est en moyenne de 8.5%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les lots sont inconstructibles à 35% pour le respect des 40% de la surface du lotissement en pleine terre de l'OAP</li> <li>- Scénario avec les plus importants soutènements 565m 3</li> <li>- Lot 7 difficile à aménager</li> <li>- Une emprise de voirie de 1213m².</li> </ul>
--	---	---

### 3.2.2 Le choix de la commune

Le scénario 1 est le scénario le plus coûteux et l'emprise de la voirie est très importante, malgré le bouclage entre le village existant et l'ancien lotissement.

Le scénario 3 a un lot de plus que les deux autres scénarii mais il présente des soutènements assez importants en hauteur, ce qui rend l'intégration dans le site assez défavorable.

Le scénario 2 a la particularité d'être le projet le moins onéreux, d'avoir une superficie constructible plus importante et une voirie plus petite. Pour ces raisons, la commune a choisi de retenir ce scénario et de lancer des études complémentaires pour le finaliser.

## **4. LA MAITRISE FONCIERE DU PROJET**

Le projet concerne 29 unités foncières. Une unité foncière correspond à une ou plusieurs parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires.

L'ensemble des propriétaires des emprises foncières nécessaires au projet est informé. Les premiers contacts avec les propriétaires ont été pris en septembre 2022. Les négociations sont en cours.

L'emprise du périmètre DUP est de 8 319 m<sup>2</sup>.

A ce jour :

- 12 unités foncières ont été acquises ou sont en cours d'acquisition par la commune de Montagny après l'accord des propriétaires ;
- 1 unité foncière appartient déjà à la commune de Montagny
- 16 unités foncières ont fait l'objet soit d'un refus des propriétaires, soit d'échanges ou d'absence de réponse malgré plusieurs relances.

La commune de Montagny maîtrise aujourd'hui 18 % de l'assiette foncière du projet et 45 % des unités foncières.

12 unités foncières ont été acquises à l'amiable, soit 1 526 m<sup>2</sup>.

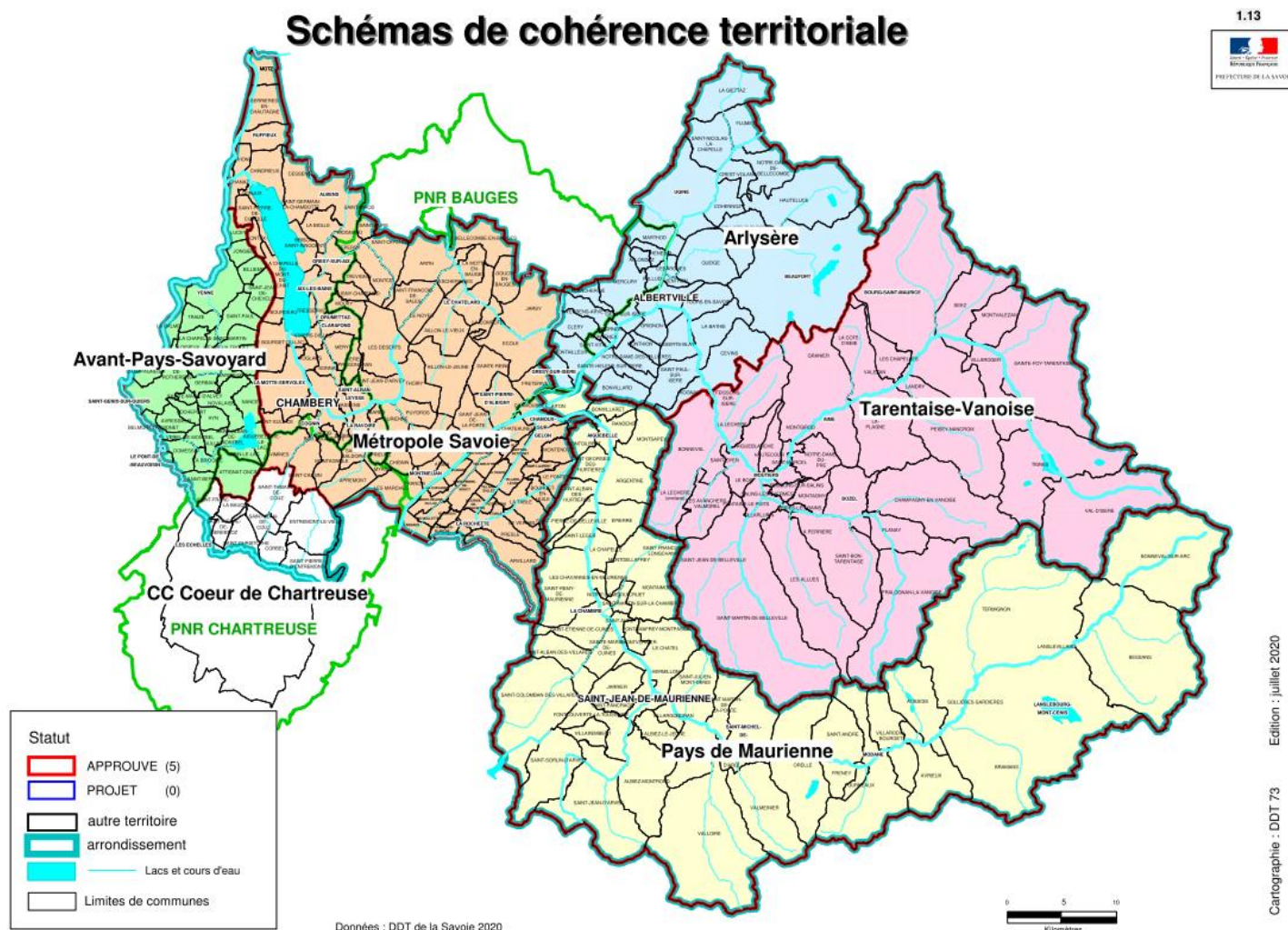
16 unités foncières restent aujourd'hui à acquérir, soit 6 793 m<sup>2</sup>.

Les accords avec les propriétaires privés donneront lieu à la signature de promesses de vente réitérées par acte authentique chez les Notaires.

## 5. LE DOCUMENT D'URBANISME

### 5.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Tarentaise Vanoise »

Le SCoT a été approuvé le 14 décembre 2017 et est opposable depuis le 18 mars 2018. Il couvre les 30 Communes constitutives de l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise (APTIV). Il est jointif au SCoT d'Arlysière (Albertville, Beaufortain, Val d'Arly) et au SCoT des Pays de Maurienne.



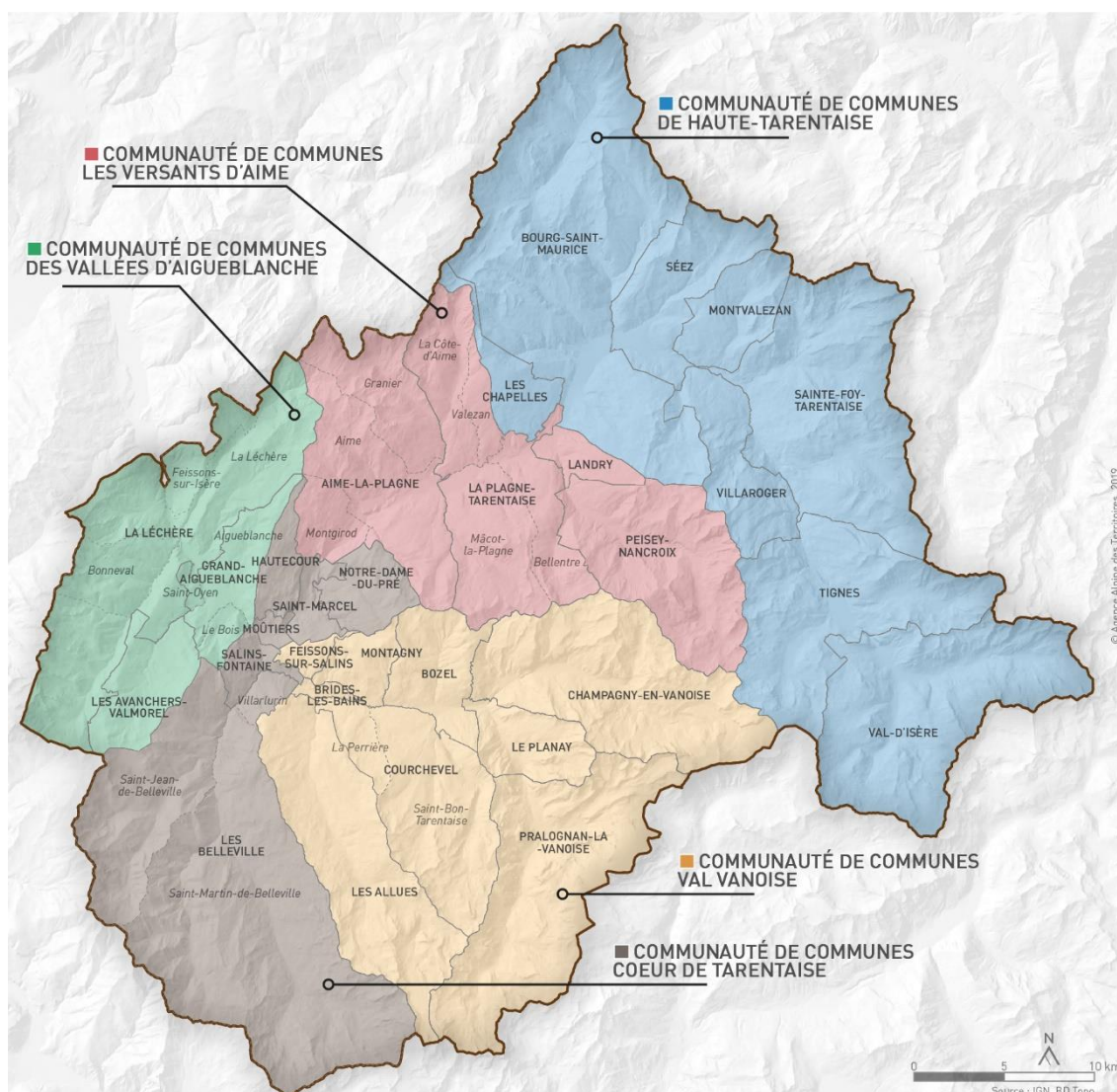
**Figure 12 :**  
Les SCoT du Département de la Savoie  
Source : Préfecture de la Savoie - Edition juillet 2020

Le territoire du SCoT de l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise est situé à l'Est du département de la Savoie, en limite avec l'Italie. Il s'étend sur une superficie d'environ 1 705 km<sup>2</sup> et accueille 52 747 habitants en 2018.



Les 30 communes concernées par le SCoT sont structurées en 5 intercommunalités :

- **La Communauté de Communes des Vallées d'Aigueblanche,**  
(Grand Aigueblanche, La Léchère, Les Avanchers Valmorel)
- **La Communauté de Communes Cœur de Tarentaise,**  
(Hautecour, Les Belleville, Moûtiers, Notre-Dame-du-Pré, Saint-Marcel, Salins-Fontaine)
- **La Communauté de Communes Val Vanoise,**  
(Les Allues, Bozel, Brides-les-Bains, Champagny-en-Vanoise, Feissons-sur-Salins, Montagny, Le Planay, Pralognan-la-Vanoise, Courchevel)
- **La Communauté de Communes des Versants d'Aime,**  
(Aime La Plagne, La Plagne Tarentaise, Landry et Peisey-Nancroix)
- **La Communauté de Communes de Haute Tarentaise,**  
(Les Chapelles, Bourg-Saint-Maurice, Séez, Montvalezan, Sainte-Foy-Tarentaise, Villaroger, Tignes, Val d'Isère.)

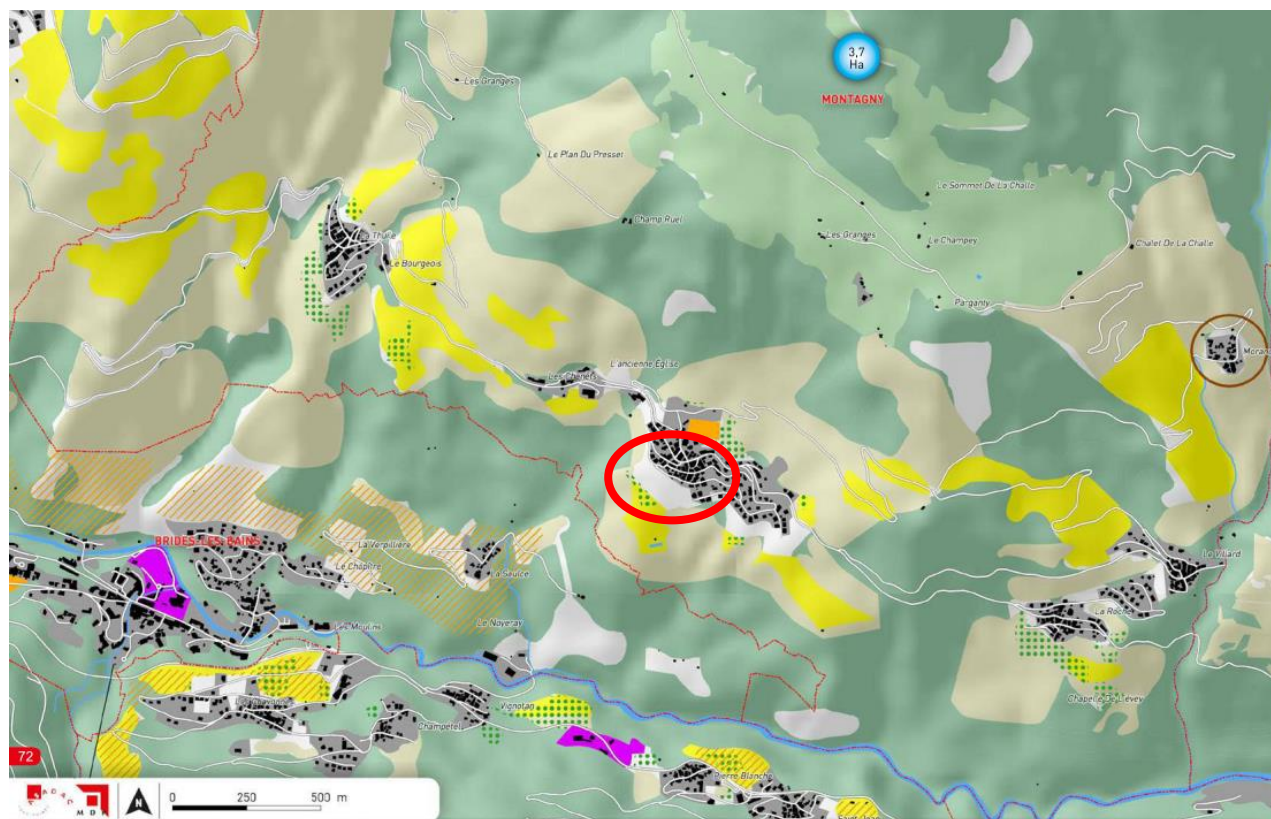


**Figure 13 :**  
Les 5 intercommunalité de l'APTV  
Source : SCOT

Ce document de planification et d'urbanisme définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné et sur le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir).

Le SCOT se doit d'assurer la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. Il définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors biologiques...

Le document d'urbanisme de la Commune se doit d'être en compatibilité avec le SCOT.



**Figure 14 :**

Extrait du règlement graphique du SCOT applicable au territoire de la commune de Montagny.

Source : SCOT

Le secteur est compatible en ce sens qu'il n'est pas concerné par périmètre de restriction particulier (espace protégé, espace agricole, alpage...)

Le projet est compatible avec le SCOT

## **5.2 Le Plan Local d'Urbanisme**

La commune de Montagny a fait évoluer son PLU pour permettre la réalisation du lotissement sur le secteur des Noyers. Le zonage, l'OAP ainsi que le règlement ont été adaptés.

Le Plan Local d'Urbanisme de Montagny est approuvé par délibération du conseil municipal le 24 juillet 2019. Il a fait l'objet d'une modification n°1 validé par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2023 et opposable à ce jour

Le projet de l'opération interfère avec les zones Um et AUam :

- Zone Um : Cette zone correspond aux secteurs urbanisés de la commune répartis entre le chef-lieu, les hameaux du Villard, du Plan, de la Roche et de la Thuile. Ces secteurs bénéficient d'équipements publics existants (réseau AEP, réseau électrique...) qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend les secteurs Uf (aléas faibles) et Um (aléas moyens) relatifs à la prise en compte du Plan de Prévention des Risques.
- Zone AUam : La zone AU correspond aux zones d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Une zone à urbaniser a été définie : Le secteur AUam (aléas moyens) relatifs à la prise en compte du Plan de Prévention des Risques sur le chef-lieu.

Toute occupation ou utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières est admise.

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les commerces de gros.
- Les industries.
- Les entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article AU2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- L'ouverture de terrain de camping, l'implantation de résidence mobile de loisirs ; d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture de carrière.
- Les affouillements et exhaussement des sols non nécessaires à l'acte de construire.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 10m, à compter du haut des berges des cours d'eau. Pour les très petits bassins versants et/ou les écoulements à faible énergie, la largeur minimale est de 4 m (réf PPRN). Cette dernière doit être justifiée par la réalisation d'une étude fine.

Tout terrain, pour qu'il soit constructible, doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, du déneigement, et à l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

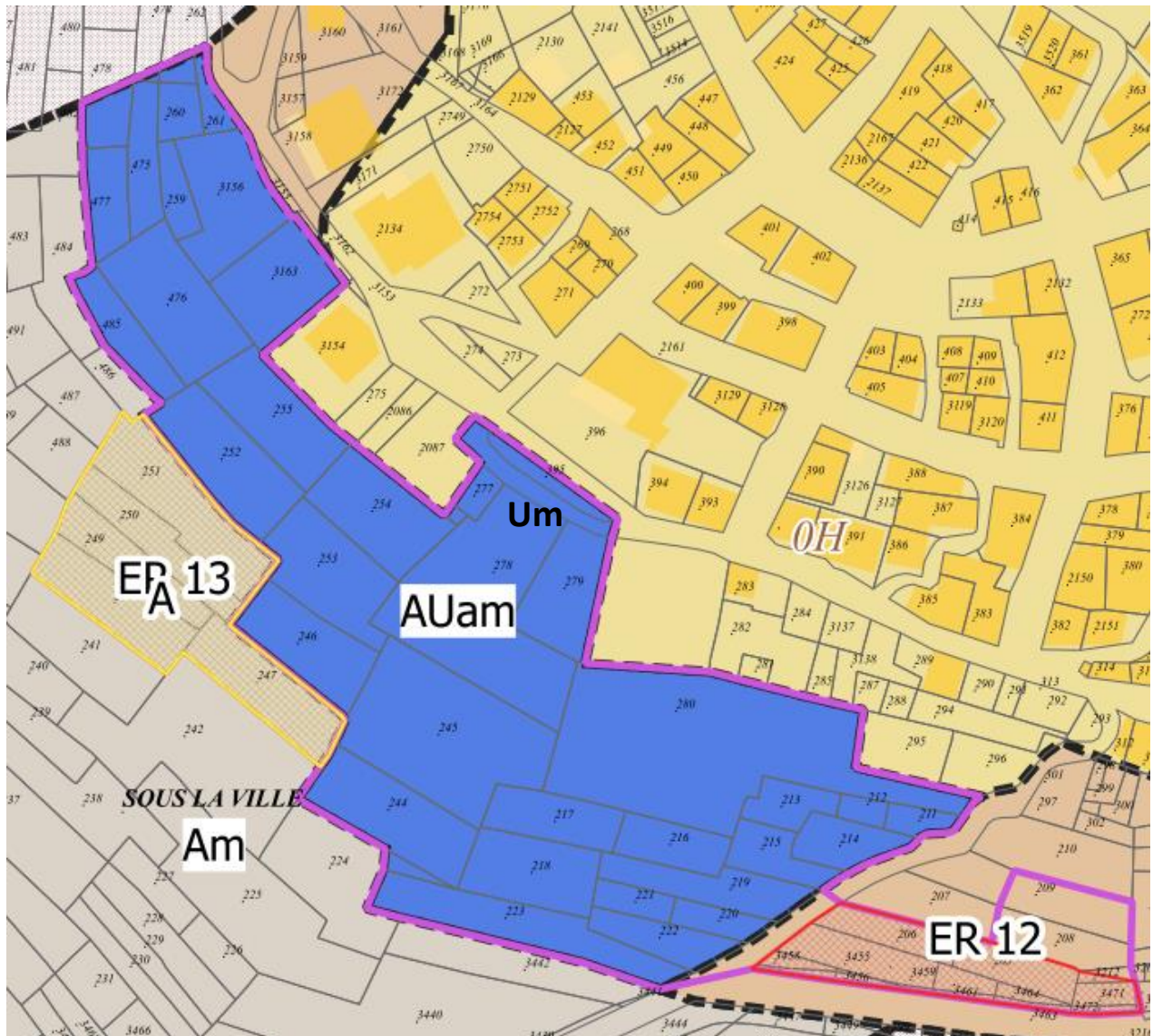


Les voies ou cheminements piétons existants doivent être conservés.

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire, lorsqu'il existe pour toute nouvelle construction ou modification.

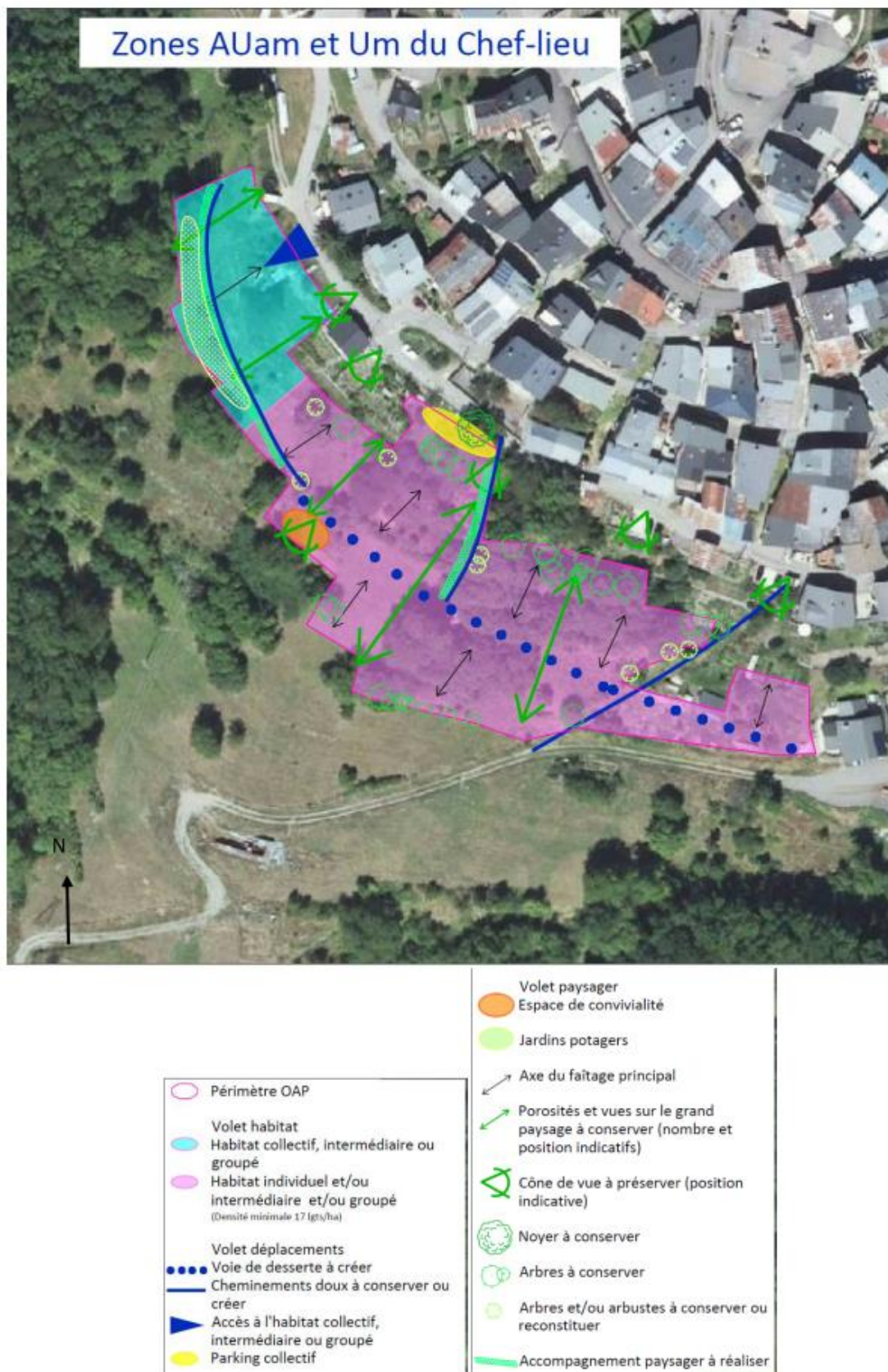
Les eaux pluviales\* devront être infiltrées à la parcelle ou dirigées vers le réseau public (eau pluviale) lorsqu'il existe.

La construction à usage d'habitation n'étant pas interdite dans le document d'urbanisme, le projet est donc compatible avec le PLU.



**Figure 15 :**  
Extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Montagny.  
Source : Plan de zonage dossier d'approbation PLU

Le projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



**Figure 16 :**  
Orientation d'Aménagement et de programmation.  
Source : PLU



### **5.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, à la Loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) du 3 août 2009, à la Loi portant Engagement National sur l'Environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 et à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) publiée au journal officiel le 24 Mars 2014, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT de Tarentaise Vanoise exprime les grands axes stratégiques pour le territoire, à l'horizon 2030, soit une quinzaine d'années. Il répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic et traduit une vision du territoire élaborée au premier semestre 2013 lors d'une phase prospective qui a permis d'explorer et d'analyser des futurs possibles, et suivie par une phase de concertation avec l'ensemble des EPCI et partenaires du Syndicat mixte du SCoT.

Le PADD s'articule autour de 4 axes stratégiques qui fondent la vision du territoire :

- L'ambition de vivre dans une Tarentaise dynamique affirme l'interdépendance entre activité touristique d'attractivité mondiale et préservation du cadre naturel et de ses identités paysagères, d'enjeu européen pour sa biodiversité et local pour le cadre de vie des habitants. En s'appuyant sur une armature territoriale structurante, les développements à venir s'inscriront dans cette alliance tout en préservant les espaces naturels et agricoles.
- Le positionnement en faveur d'un tourisme de qualité confirme le rôle central que le SCoT entend lui faire jouer en confortant sa place de leader mondial sur le tourisme hivernal. Il affirme de plus les évolutions nécessaires à conduire pour une plus grande durabilité : priorité donnée à la réhabilitation sur les extensions urbaines, diversification de l'offre touristique en hiver et en été, amélioration des performances de l'offre d'hébergement avec un accroissement de la part des lits marchands, modernisation et restructuration des domaines skiables existants.
- La volonté d'offrir un territoire attractif pour les résidents permanents vise la recherche d'une plus forte croissance démographique. Elle passera par une offre de logements, de commerces, de services, d'emplois, cohérente avec l'armature territoriale et le potentiel des différents territoires de la Tarentaise.
- L'engagement pour un mode de fonctionnement durable pour la Tarentaise vise une gestion économe de l'espace, une gestion durable des ressources et une offre de mobilité efficace articulant urbanisme et transport.

Le PADD est donc un document de planification qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement à l'échelle du territoire du Scot. Il n'est toutefois pas opposable.









Le projet est compatible avec le PADD.





## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE

### Légende

	<b>Zones non soumises aux phénomènes naturels de référence</b>
	<b>Bf Zones de risque faible constructibles avec mise en oeuvre de prescriptions</b>
	<b>B Zones de risque moyen constructibles avec mise en oeuvre de prescriptions</b>
	<b>R Zones urbanisées, inconstructibles, maintien du bâti à l'existant</b>
	<b>N Zones non urbanisées, inconstructibles</b>
	<b>Ni Zones non urbanisées, inconstructibles soumise à un risque d'inondations</b>
	<b>Zone urbanisée protégée des chutes de blocs par un/des merlons-cf article 5.1 du règlement</b>
	<b>Limite du périmètre règlementé par le PPRN</b>

Légende PPRn.

Le projet est compatible avec le PPR.

## 6. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

### 6.1 Prise en compte des paysages avoisinants

Une analyse paysagère détaillée a été menée par la commune. Cette étude sera jointe en annexe de la notice explicative pour une meilleure appréhension du public

#### 6.1.1 Conservation des vues

Des vues sur le grand paysage ont été identifiées sur le secteur. Elles ont été prises en compte dans le projet d'aménagement. Une vue sur la vallée au sud-ouest du secteur est valorisée par un belvédère. Des percées visuelles entre chaque bâti depuis la route seront également prévues. Des venelles permettront également de préserver des percées visuelles entre le futur parking situé au nord et le bâti.

#### 6.1.2 Organisation du bâti

Un habitat groupé, collectif ou intermédiaire constituant un volume plus important est imposé à proximité du village dans la continuité des volumes imposants du Chef-Lieu.

Les autres constructions sont prévues sous forme de chalets ou de petits collectifs situé en aval du village afin d'assurer la continuité urbaine de l'opération avec l'existant.



**Figure 18 :**

Exemple de constructions d'aspect architectural en harmonie avec l'existant.

Source : Cabinet ROSSI

### 6.1.3 Plantations

Le projet inclut la conservation du noyer situé en amont du périmètre du projet, entre les places de parkings visiteurs prévues. L'opération intègre un traitement particulier des plantations. Il est notamment préconisé de favoriser les fruitiers comestibles et des espaces jardinées visibles depuis les venelles, voies douces ou voies de desserte. Elles seront limitées en hauteur entre les bâtis (haies de 1.50m maximum, diversifiées, d'essences à feuillage caduc; les persistants sont limités). Le projet prévoit également de conserver les noyers en amont des lots 2, 3 et 4, où la topographie permet plus difficilement d'accueillir du bâti et ce, afin d'assurer la continuité des jardins potagers et d'agrément existants le long de la rue des Potagers.





**Figure 19 :**  
Exemple d'insertion du projet dans son environnement.  
*Source : Cabinet ROSSI*

La présente notice explicative fait partie d'un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comportant diverses pièces complémentaires, conformément à l'article R 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, soit :

- **Un plan de situation** permettant de localiser le projet sur le territoire ;
- **Un plan général des travaux** mettant notamment en évidence le périmètre du projet et l'implantation des principaux ouvrages ;
- Un détail des **caractéristiques principales des ouvrages les plus importants** qui, sous forme de notice technique, précise la nature des travaux projetés ;
- **Une appréciation sommaire des dépenses**, qui définit le coût du projet par poste de travaux.
- **Annexe : Analyse paysagère**

## **7- CONCLUSION**

La Commune de Montagny a finalisé l'ensemble des études pré-opérationnelles nécessaires à la conception et à la mise en œuvre du projet de création du lotissement « Les Noyers »

En conséquence, le Conseil municipal sollicite Monsieur le Préfet de la SAVOIE pour l'ouverture d'une enquête publique au titre des dispositions du Code de l'Expropriation (enquêtes conjointes de l'article R 131-14) en vue de la déclaration d'utilité publique de ce projet de création du lotissement « Les Noyers » et de la cessibilité des terrains restant à acquérir dans le périmètre de l'opération.