

Monsieur Gérard Decour,

Commissaire Enquêteur du nouveau PLU de la Commune des Avanchers

Par lettre en date du 12 juillet 2019, Monsieur le Maire de la Communes des Avanchers me signifiait son refus de retenir une demande de constructivité formulée pour une parcelle de terrain dont je suis propriétaire au hameau du Fey (cadastrée ZM132).

Pour donner suite à notre entretien du 5 septembre 2019, et en complément des observations dont je vous ai fait part directement et que vous avez bien voulu reprendre pour partie sur le registre d'enquête, je tiens à les développer et les compléter au travers de la présente lettre.

En effet, je souhaite réitérer ma demande de constructibilité.

Dans ce but sollicite l'intégration de cet écrit au registre d'enquête.

Comme j'ai pu vous l'exposer directement, le contenu du PLU d'une part et ses orientations sur le devenir du hameau du Fey d'autre part me paraissent contestables.

### **Le contenu du PLU :**

L'élaboration du PLU est notamment encadrée par *l'Article L101-2 du code de l'Urbanisme* qui impose d'atteindre les objectifs suivants :

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité.*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville .....*

Les questions d'équilibre entre habitat et constructibilité, la place de l'habitat permanent, la qualité architecturale et paysagère fondent un PLU.

Consciente des difficultés, notamment pour les jeunes ménages de s'installer (avec en toile de fond une baisse de population fortement marquée sur les tranches d'âge 0-14 et 15-29 ans), d'une tension du marché immobilier et d'une forte pression foncière la Commune des Avanchers affirme retenir les enjeux d'habitat suivants :

*-Prévoir les besoins en terrains constructibles et optimiser l'utilisation du sol en faveur de l'habitat principal pour développer la population permanente de la commune.*

*- Accompagner et orienter le développement ou l'amélioration de l'habitat en diversifiant l'offre de logements (taille, prix, forme d'habitat, etc.).*

*- Poursuivre le développement de l'offre sociale en locatif et /ou en accession en fonction des besoins,*

*afin de disposer d'un parc de logement diversifié et équilibré sur le territoire.*

- Prévenir les besoins de la population locale vieillissante.*
- Développer des secteurs en mettant en place des outils d'aide financière.*
- Favoriser l'habitat de petits collectifs et de maisons groupées.*
- Réhabiliter les logements vacants.*
- Améliorer le parc de logements anciens pour contrer le renchérissement du coût de l'énergie et donc des charges, en particulier dans un territoire de montagne et éviter les risques de déqualification ou de relégation de certaines catégories de logements.*
- Valoriser, reconvertir et restructurer certains logements touristiques inadaptés aux évolutions de la demande touristique en logements permanents.*
- Proposer des logements saisonniers de qualité pour disposer d'un personnel de qualité.*
- Mettre en place des stratégies foncières publiques en faveur de l'habitat, permettant de mieux orienter la production de logements.*
- Modérer la consommation foncière.*

**Cette prise de conscience des difficultés locales et les enjeux d'habitat particulièrement larges et ambitieux affichés dans le PLU devraient logiquement constituer les fondements d'ouvertures très significatifs en matière de terrains constructibles pour les besoins présents et futurs de la population permanente de la commune.**

Malgré une situation particulièrement tendue en matière de disponibilités foncières le SCOT de Tarentaise, avance des possibilités limitées pour la commune à hauteur de 9.53 ha. De plus, il distingue le foncier affectable au développement touristique (3.04 ha) de celui nécessaire aux besoins du logement permanent (5,1 ha).

De manière tout à fait surprenante, alors que la commune n'est tenue que par le simple principe de compatibilité au SCOT et non de conformité, retiens ces chiffres.

Concrètement, elle envisage d'ouvrir à l'urbanisation au titre de l'habitat permanent seulement 4.14 ha par densification du tissu urbain actuel et maintenir 2.35 ha d'extension urbaine hors enveloppe urbaine (terrains déjà classés en U dans le PLU de 2018) Soit un peu plus de 6 ha, mais de n'en mobiliser que 85% sur les 15 années à venir pour rester dans l'épure des 5,1 ha du SCOT.

Cette faiblesse de la réponse va inévitablement aggraver une situation déjà particulièrement tendue, ne crée pas les conditions d'accueil ou même de maintien de la population permanente à la hauteur des enjeux communaux affichés et en cela s'écarte des objectifs de *l'Article L101-2 du code de l'Urbanisme*.

Manifestement, le nouveau PLU ne crée pas les conditions nécessaires à la production d'une moyenne de 6 logements à l'année envisagés pour permettre une évolution de population de 0.2% annuel.

De plus, qu'advient-il, si pour maintenir l'activité touristique et permettre à la station de diversifier ses activités il faut accueillir un nombre plus important d'emplois permanents ?

Les personnes travaillant sur la commune ne pourront pas y résider. Avec toutes les conséquences en

matière de mobilité et l'aggravation du véritable phénomène de thrombose que nous connaissons l'hiver.

Toujours au titre du contenu du PLU, le traitement du zonage agricoles suscite aussi un certain nombre d'interrogations :

Le zonage agricole est affiché comme la reprise du zonage agricoles issu du SCoT.

Or, nous constatons que ledit SCOT fait la distinction entre les zones agricoles importantes et les zones agricoles stratégiques pour la qualité de la production agricole et le bon fonctionnement des exploitations.

Le PLU ne fait lui aucune distinction en zone agricole stratégique et zone agricole importante, les deux catégories semblant être regroupées dans un même classement (Ap).

Plus surprenant encore, le document de présentation énonce : *de nombreux terrains non utilisés ou sous-utilisés ont été classés en zone Agricole dans la perspective de pouvoir être mobilisé selon les besoins, notamment en compensation des prés de fauches potentiellement urbanisables autour des villages.*

L'ensemble de ces imprécisions font peser sur le classement agricole, à la fois mal qualifié et devenu une variable d'ajustement (terrains non utilisés ou sous-utilisés, notion difficile à définir à partir de critères objectifs) un réel risque juridique.

Plus grave, geler pour les années à venir des terrains sans valeur agronomique avérée.

D'autant que nous savons que les terrains situés près des habitations ne peuvent pas donner lieu à épandage et perdent donc presque tout intérêt pour l'activité fourragère.

***Par le jeu d'ouvertures trop restreintes à l'urbanisation en matière d'accueil de population permanente et d'une approche du classement agricole à la fois manquant de précision et conçu comme une simple variable d'ajustement, le PLU s'écarte d'une de ses fonctions principales, celle de permettre un développement équilibré de la commune.***

***N'aurait-il pas été judicieux de s'appuyer techniquement d'avantage sur l'évolution de la tache urbaine telle qu'identifiée dans le diagnostic initial pour construire le PLU ?***

### **Observations relatives au hameau du Fey**

Le potentiel trop limité d'ouverture à l'urbanisation et les imprécisions en matière de classement agricole trouvent un particulier écho sur le secteur du hameau du Fey.

Alors que dans les documents d'urbanismes précédents (Plan d'Occupation des Sols puis PLU de 2008) prévoient des possibilités de construire entre le Fey dessus et le Fey dessous, à gauche et droite de la voie communale Nord-Sud, celles-ci sont maintenant totalement supprimées.

Ceci, alors que les plans traitant de la tache urbaine de ce secteur (notamment figure 8 page 55 et figure 30 page 222 du rapport de présentation) identifient clairement un continuum entre Fey dessus et Fey dessous.

Nous pouvons donc nous interroger sur les raisons de ce choix

D'autant que le secteur est totalement desservi (voirie, eau potable, électricité), raccordé à l'assainissement collectif et que de jurisprudence constante ces critères sont jugés prioritaires pour les ouvertures à l'urbanisation.

Permettre une constructibilité de ce secteur, en l'accompagnant de préconisations en matière de traitement paysager (renouvellement des vergers dont la quasi-totalité des arbres sont morts) offrirait l'avantage sur le plan patrimonial et plus précisément de la « préservation des micro-paysages » de venir renforcer le front bâti et le caractère de coteau paysager traditionnel du hameau du Fey.

Notons enfin que de manière tout à fait surprenante et en s'écartant de la tache urbaine du hameau, des parcelles de terrain situées à l'Est du Fey dessous donnent lieu, elles, à ouverture à l'urbanisation sur un nouvel espace de plus de 500 m<sup>2</sup>. Une étude d'impact est d'ailleurs jointe au projet de PLU.

Cette absence de prise en compte de l'évolution « naturelle » du secteur du Fey est flagrante et trouve d'ailleurs sa transcription dans la formulation retenue dans le document de présentation du PLU relative à ce secteur.

*Les parcelles situées en zones urbaines de l'ancien PLU au nord des hameaux du Fey-Dessous et du Fey-Dessus et incluses dans les espaces agricoles stratégiques ou important localisé dans le SCOT ont été reclassées en zones agricoles. En contrepartie, quelques parcelles bien desservies situées en continuité et à l'est des hameaux ont été ouvertes à l'urbanisation.*

*Globalement, le potentiel constructible de ces deux hameaux est légèrement inférieur à ce qui était autorisé dans le PLU précédent. Il répond aux besoins d'habitat permanent en individuel ou en individuel groupé.*

Par le jeu conjugué d'ouvertures trop limitées à l'urbanisation pour satisfaire les besoins de rattrapage de population, d'une prise en compte imprécise de la réalité agricole et de son zonage, de la non-adéquation entre ouverture à l'urbanisation et évolution naturelle de la tache urbaine, de la non prise en compte de la réalité des secteurs déjà desservis en réseaux, le secteur du hameau du Fey se voit empêché d'évoluer de manière cohérente et équilibré.

Pour l'ensemble de ces raisons, et en cohérence avec les documents traitant de la tache urbaine du hameau, je réitère ma demande de rendre constructible la parcelle ZM 132 située dans ce continuum entre Fey dessus et Fey dessous.

A cette demande, s'attache en toute logique le maintien en zone U des parcelles ZM 133, 191 et 193 toutes aussi concernées au titre de la tache urbaine et ainsi se conformer au principe de continuité de la Loi Montagne.

Je vous remercie pour la prise en compte de cette demande et l'intégration de ce courrier au registre des observations.

Dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en toute ma considération.

Les Avanchers le 9/9/2019