

Objet **[INTERNET] Carrière de Montagnole**

De

À

<pref-icpe@savoie.gouv.fr>

Cc

Date 04/11/2022 18:05



Montagnole le, 4 novembre 2022

OBSERVATIONS CONCERNANT L'EXTENSION DE LA CARRIÈRE DE MONTAGNOLE PAR LA SOCIÉTÉ VICAT

La perte du paysage est une perte de valeur économique pour les acteurs privés propriétaires fonciers de Montagnole et des communes périhériques.

Point 1 - L'extension de la carrière Vicat dans sa partie supérieure va amputer largement l'espace forestier, transformant le paysage en un front de taille. C'est finalement, **ce front de taille qui restera l'ornement paysager sans possibilité de reforestation ou replantation sur la roche brute dont le carrier ne conteste pas l'impact mais tente de le relativiser**^[1]. Vicat ne propose rien minimisant l'enjeu à une appréciation topographique, c'est une forme de pirouette car, si la topographie varie peu, il n'en est pas de même de la forêt qui disparaît. **La restauration paysagère n'est tout simplement pas possible à échéance d'une double ou triple décennie** (elle ne le fût pas les années passées comme en témoigne la situation actuelle du site.)

Cependant, le paysage historique naturel et sa proximité de la métropole ont contribué largement à l'accroissement de la valeur foncière induisant une significative « prime immobilière » à l'investissement et à la construction^[2].

Ainsi l'accroissement de la valeur de l'un (carrière) se fait au détriment de l'appauvrissement de l'autre (déclassement du patrimoine).

Point 2 – Le concept de « Compensation » est abordé à plusieurs reprises dans le document d'étude, il se destine à rétablir la situation des habitats naturels dégradés (faunistique et floristique), ce à quoi nous adhérons. Cependant à aucun moment il est question de compensation des dégradations causées au paysage ignorant par conséquent la dépréciation incontestable de la valeur des patrimoines. De ce fait, ce qui a constitué un actif tangible, partie immatérielle de la valeur du patrimoine est tout simplement évacué de la discussion, balayant la perte indiscutable causée par la disparition du paysage au bénéfice de Vicat.

Tenant compte des constats ci-dessus, nous demandons :

- La mise en place d'une évaluation de la valeur foncière liée à la perte de l'espace paysager forestier.
- Une évaluation de sa contribution directe à l'attractivité de Montagnole.
- La mise en place d'une méthode basée sur le principe « différence-in-différence » d'analyse empirique comparant la vente du patrimoine avant et après la perte de l'espace paysager forestier, aussi bien pour les maisons, logements, terrains situés à proximité que pour ceux éloignés du site de carrière.
- La comparaison de la baisse du prix moyen du patrimoine des biens établie sur les valeurs avant et après la perte du paysage forestier donnant une estimation de la valorisation foncière des propriétés du fait de la modification du paysage.

[1] Étude d'impact page 229.

Pour le cas de la carrière de **MONTAGNOLE**, l'impact visuel de l'exploitation peut être considéré comme **fort**. Ceci est essentiellement dû à :

- la localisation géographique du site, qui se situe près de certaines habitations (Le Pontet, Le Mapas),
- une topographie relativement forte. La carrière (excepté la zone de Pierre Grosse) se situe dans un vallon, avec une vue plongeante selon le point de vue,
- la présence d'anciennes zones d'extraction,
- la présence d'éléments de grande hauteur (cheminée, tour, etc.).

Cependant, certains éléments du site présenteront un impact visuel faible. Il s'agit des points suivants :

- la présence en périphérie du site et de certaines zones d'écrans naturels (zones boisées, etc.),
- la méthode d'extraction en « dent creuse », sous la ligne d'horizon,
- la position de la plate-forme industrielle, en contrebas, qui accueillera l'installation fixe de traitement des matériaux et les stocks.



[2] - Une garantie de conservation permanente des espaces verts et agricoles périurbains est susceptible d'augmenter les primes sur les propriétés résidentielles unifamiliales situées en zones périurbaines et rurales (Vyn, 2015)

- La vue sur le paysage peut bonifier le prix des propriétés résidentielles unifamiliales (Walls et al., 2015 ; Roe et al., 2004).

