

Commune de MONTAGNY

Enquête conjointe d'utilité
publique et parcellaire portant sur
le projet du lotissement des Noyers

CONCLUSIONS



Du 26 février au 12 mars 2024

Jean-Jacques DUCHENE
Commissaire enquêteur

Table des matières

A.	Rappel de l'objet de l'enquête :	1
B.	Rappel des éléments essentiels de l'enquête :	1
C.	Déroulement de l'enquête :	2
D.	Appréciation sur le projet dans sa globalité :	2
E.	Bilan avantages inconvénients	3
F.	Avis du commissaire enquêteur :	7

Commune de Montagny

Enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet du lotissement des Noyers

ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

Conclusions du commissaire enquêteur

A. Rappel de l'objet de l'enquête :

En recueillant les observations du public, des propriétaires ou des ayants-droits identifiés, l'enquête doit, d'une part, aviser sur l'utilité publique du projet de lotissement « Les Noyers » et, conjointement, sur la pertinence et la cessibilité des parcelles concernées par l'emprise envisagée, en vue des acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation, au besoin par voie d'expropriation. Elle concerne d'autre part l'établissement d'une servitude d'utilité publique sur fonds privés pour la réalisation des réseaux publics d'eaux pluviales et usées nécessaires à la collecte et l'évacuation dans le réseau principal des effluents dudit projet de lotissement. Au vu de l'avis qui sera rendu par le commissaire enquêteur, le préfet aura ensuite compétence pour déclarer ou non l'utilité publique effective du projet de lotissement et de la servitude nécessaire aux canalisations, permettant au maître d'ouvrage (la commune) de poursuivre les acquisitions foncières nécessaires, au besoin par voie d'expropriation.

B. Rappel des éléments essentiels de l'enquête :

L'enquête publique est régie par les articles L1, L110.1, R111.1, R112 .1 à R112.24, et R131.1 à R131.14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et régissant le déroulement des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire, L134.1, L134.2 et R134.3 et s. du code des relations entre le public et l'administration ; L152.1, L152.2 et R152.1 à R152.15 du code rural et de la pêche maritime, et par l'arrêté préfectoral 2024/47/SPA du 19 janvier 2024.

Le projet d'aménagement du lotissement dit des « Noyers », et son raccordement au réseau public d'eaux pluviales et usées, vise à répondre localement à la forte demande de logements en résidence principale, dans le contexte d'extrême tension foncière liée à l'attractivité touristique internationale de la vallée de la Tarentaise. Le maître d'ouvrage est la commune de Montagny. Le projet devrait se composer de douze lots de 359 à 618m², dont onze pour l'habitat individuel (maisons/logements intermédiaires), et d'un pour l'habitat collectif (environ 5 à 7 appartements) en cours de discussion avec l'OPAC de la Savoie, ainsi que des équipements nécessaires à la desserte de l'ensemble, à la circulation et au stationnement publics, et la gestion des eaux de surface et des effluents.

Par décision en date du 15 décembre 2023, le président du tribunal administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête s'est déroulée sur une durée de 16 jours, du 26 février au 12 mars 2024 inclus. Le dossier mis à la disposition du public à la mairie était conforme

aux articles R112-4 et R131-3 du Code de l'expropriation. Trois registres d'enquête (un pour la demande de DUP, un pour chacune des deux enquêtes parcellaires), une adresse postale comme une de courriel ont été mises à la disposition du public. Deux permanences (les 29/2/2024 et 12/3/2024) à la mairie de Montagny ont été tenues par moi durant les heures habituelles d'ouverture au public (de 13H30 à 17H00). Par ailleurs et pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a pu être également consulté et téléchargé en ligne sur le site de la mairie et celui de l'Etat aux adresses mentionnées dans l'avis d'enquête.

C. Déroulement de l'enquête :

Le 10 janvier 2023, en présence de M. Romain ZAEH, assistant du maître d'ouvrage pour la partie foncière, et de Mme Patricia SUINO, secrétaire générale, le maire de Montagny m'a exposé le contexte du projet, la motivation des déclaration et servitude d'utilité publique sollicitées, la politique logement voulue par la municipalité et les caractéristiques fondamentales de la commune, les réticences de certains propriétaires touchés par l'emprise opérationnelle ainsi que l'impossibilité de joindre certains d'entre eux ou leurs héritiers. Puis accompagné par lui et M. ZAEH, nous nous sommes rendus sur le site du projet pour en apprécier concrètement l'emprise, la topographie et l'état d'exploitation actuel des terrains concernés. Au cours de mes permanences, j'ai reçu sept personnes, dont certaines n'ont remis un courrier et des annexes motivant leur position quant à la demande d'acquisition ou d'établissement d'une servitude par la mairie. A l'issue de l'enquête, Un échange avec M. le maire m'a permis d'exposer mon ressenti sur le climat et sur les observations formulées durant l'enquête pour certaines desquelles il m'a donné des réponses écrites ou orales avant de me remettre le dossier et ses registres clos par lui.

D. Appréciation sur le projet dans sa globalité :

Le dossier mis à la disposition du public est conforme aux textes (notamment à l'article R131-3 du code de l'expropriation). Il est bien documenté et clair pour le grand public, et la bonne participation à l'enquête des propriétaires concernés confirme que l'information leur est parvenue en temps utile pour déposer éventuellement leurs observations durant l'enquête. Globalement, le projet de lotissement (et ses canalisations pour l'évacuation des effluents EU/EP) semble cohérent avec le patrimoine bâti existant. Il se positionne en continuité avec les précédentes opérations loties plus à l'Est et selon une organisation, une architecture et des principes paysagers harmonisés. Le projet des Noyers veut prolonger cette organisation en extension du chef-lieu et, s'il est tout de même d'une ampleur assez significative (près d'un hectare) rapportée au village actuel, il paraît s'insérer logiquement dans la pente, les courbes et les toitures qui fédèrent le village.

A l'occasion de la modification simplifiée du PLU fin 2023, l'OAP qui sous-tend le projet de lotissement a fait l'objet d'ajustements du zonage et de précisions sur sa destination. En effet, un bâtiment existant, des jardins potagers et une noyeraie situés en périphérie de la zone et/ou le long des voies communales ont été exclus du périmètre afin de conserver ces espaces de production qualifiés, dans la notice de présentation de cette modification simplifiée du PLU, de « *très bien utilisés par les habitants* ». Rattachées à la zone Uf, ces parcelles de potagers ont ainsi été classées comme celles situées plus à l'est, en bordure de route et occupées par des jardins. Le périmètre de l'OAP a été ajusté en conséquence. Vers l'est, il a inclus le périmètre destiné à la voie de desserte, des équipements communs et du stationnement. La destination de l'OAP a été également précisée, notamment en ce qui concerne l'accès aux logements intermédiaire ou groupés, la réalisation des stationnements

collectifs... Elle prévoit la possibilité d'une urbanisation en deux phases : « l'une pour l'habitat individuel, la seconde pour l'habitat intermédiaire ou groupé situé au nord-ouest, afin de laisser une certaine latitude de réalisation à la commune, étant donné que les deux opérations peuvent fonctionner de façon indépendante l'une de l'autre. La notion de mixité sociale a été supprimée, pour éviter toute interprétation des volontés communales : la commune entend bien réaliser du logement intermédiaire ou groupé, afin de proposer différents types de logements, mais pas forcément du logement aidé, c'est-à-dire conventionné, avec un loyer encadré. A noter que si l'habitat intermédiaire ou groupé est imposé sur la partie nord-ouest, il n'est pas interdit sur le reste du périmètre, pour permettre la réalisation de davantage de logements. »

A la lecture de ces éléments et des informations d'orientation données en introduction de ladite notice, il apparaît que l'intention de faciliter l'établissement de résidences principales pour des couples jeunes est clairement affirmée et propose sa concrétisation par la réalisation de ce lotissement « les Noyers » assorti d'obligations ad'hoc pour les acquéreurs. La démarche apparaît donc de bonne foi, publiquement annoncée (notamment dans plusieurs numéros des revues municipales et dans des délibérations successives) et destinée à régler une question d'intérêt général : le logement des jeunes couples à proximité de leur emploi pour contribuer, par ce moyen, à la survie de la commune, de son économie et de ses services publics, tout en prenant part au règlement des difficultés de l'écosystème de la vallée, en proie aux mêmes enjeux.

La preuve de la sincérité de l'engagement pris publiquement par la municipalité est apportée par deux dispositifs et un acte significatif :

- Un règlement de commercialisation très élaboré pour sélectionner ceux des candidats à l'acquisition d'un lot dont le profil correspondra à celui recherché (cf. annexe 9) et sur la base d'une liste de candidatures spécifiquement locales (cf. annexe 11).
- Dans les actes de vente, des clauses d'obligation d'affectation à la résidence principale et anti-spéculatives, issues du modèle utilisé pour le lotissement du Plan dont les pénalités seront renforcées pour être encore plus dissuasives (cf. annexe 10).
- Le fait que la municipalité a antérieurement mis en œuvre lesdites clauses pour sanctionner un propriétaire irrespectueux de ses engagements dans le lotissement du Plan, décision encore rarement mise en œuvre dans d'autres communes, et qui démontre la bonne foi du projet.

E. Bilan avantages inconvénients

Au titre des avantages :

L'examen du dossier, la notoriété publique des difficultés du logement en résidence principale en Tarentaise, la consultation de rapports publics récents sur le sujet, les échanges avec le maire et certains de ses adjoints, avec le notaire du projet et d'autres collectivités proches (Bozel, Pralognan-la-Vanoise), la reconnaissance de cette problématique dans une bonne partie des observations déposées (orales ou écrites), la demande fréquemment réitérée à l'occasion desdites observations de privilégier les jeunes du pays lors de l'attribution des lots, le tout complété par une visite sur le terrain m'ont permis de valider la pertinence et la légitimité du projet de :

- Proposer des terrains viabilisés à un prix abordable,
- Prioritairement aux foyers du bassin d'emplois,
- Pour leur résidence principale (clauses sévères dans l'acte de vente),
- Pour répondre à la demande locale forte (liste de candidats),

- Et contribuer à détendre la tension foncière issue du succès touristique des stations voisines,
- En privilégiant les familles jeunes (règles de sélection prévues et insistance locale réitérée lors de l'enquête) afin de relayer l'animation du village, soutenir l'activité des services et artisanats locaux, et maintenir les effectifs de l'école,
- En organisant les formes et forces du projet en continuité avec le village existant, selon la topologie imposée par la pente naturelle, dans l'intention de respecter la cohérence et l'harmonie de l'ensemble en termes de qualité architecturale et paysagère, et de fonctionnalités pour la vie quotidienne sans impacter l'agriculture.

Les éléments présentés dans le dossier d'enquête ainsi que les précisions qui m'ont été données par le maire et ses adjoints ou le notaire, la consultation d'études publiques menées à l'échelle de la Tarentaise sur le logement des habitants et salariés, la situation et les dispositifs équivalents expérimentés ou envisagés par certaines communes voisines que j'ai consultées, la reconnaissance exprimée spontanément, par la plupart des déposants, de la pertinence de l'objectif du projet malgré leur désaccord le plus souvent sur le prix d'achat qui leur est proposé pour leur parcelle, comme les deux visites de terrain que j'ai faites, m'ont permis de vérifier que toutes dispositions sont prévues pour répondre à l'objectif affirmé.

Ainsi, les clauses de l'acte de vente pour le lotissement « Les Noyers » reprendraient les dispositions mises en place pour le lotissement « le Plan », savoir :

- Obligation d'affectation du bien à titre de résidence principale durant les 15 premières années suivant l'acquisition.
- Tolérance de 20% de la surface construite pour la location touristique.
- Possibilité de résolution de la vente en cas de non-respect de la clause d'affectation à la résidence principale, ou versement d'une pénalité de 200€ par m² de terrain, à prélever par le notaire en cas de revente.
- Contrôle de l'usage réel du logement par l'examen du titulaire de la Taxe d'Habitation si elle apparaît (résidence secondaire), ou par tout autre moyen.
- Versement d'un complément de prix en cas de revente avant 15 ans à un prix supérieur au prix d'achat (valeur vénale du terrain – prix d'achat).
- Répétition desdites clauses en cas de revente.

Selon le notaire Me NETLICH, ces clauses sont légales, solides, validées par le CRIDON et suffisamment dissuasives pour assurer le respect de l'objectif. Comme le montre l'exemple de Pralognan-la-Vanoise (cf. rapport d'enquête. §2.4) qui n'a pas été jusqu'à en exiger l'application, au besoin par injonction du juge, il demeure que la sincérité de l'objectif annoncé dépend de la résolution municipale d'aller au bout du contrat pour exiger, sans faillir, l'application des sanctions et pénalités prévues. L'exécution desdites clauses, déjà exercée au « Plan » par la commune de Montagny et qu'elle prévoit d'aggraver pour le « Noyer », est salutaire dans la lutte contre les difficultés qui affectent le marché immobilier de la vallée et aggravent jour après jour la situation des habitants et de leurs enfants, lesquels, quelquefois emportés par l'exaltation spéculative ambiante, y contribuent eux-mêmes.

Sur les alternatives éventuelles

Plutôt que de créer un nouveau lotissement, certaines observations (cf. n°3 de M. Georges DRAVET) proposent de reconvertir en logements un ancien bâtiment de colonie de vacances ou de vieilles granges disponibles dans les villages. Il me semble que cette idée n'est certes pas à écarter, notamment dans l'application future du principe ZAN (dents creuses), et qu'elle fait l'objet déjà de quelques initiatives privées, attaquées semble-t-il par le même M. Georges DRAVET, bien qu'elles soient ici recommandées par lui. Mais cette proposition relèverait alors d'un tout autre modèle qui consisterait

à transformer des unités de bâtiments existants en logements, avec le risque d'un coût de revient unitaire probablement pénalisé par le poids de l'acquisition du bâti au cas par cas, et par la non-mutualisation de certains travaux et équipements spécifiques à chacun de ces éventuels projets. Les contraintes financières qui en résulteraient ruineraient d'avance l'objectif de livrer des opportunités de logement assez vite, en quantité suffisante, et à un prix abordable pour les familles locales jeunes, sauf à en faire supporter le déficit probable par la commune.

Sur le plan foncier, le tènement du projet de lotissement « Les Noyers » est le dernier espace aménageable en la matière prévu au PLU sur la commune. D'autres localisations en rapport avec l'ambition du projet ne sont donc pas envisageables.

Comme l'indique le dossier et le confirme aisément l'examen topologique des lieux, seule l'initiative publique est à même de supporter le poids et le risque (gestion de la trésorerie ou déficit final) de cette opération d'envergure en assumant l'engagement de loger des familles locales par la mise à leur disposition de foncier viabilisé, à un prix abordable et dans un environnement qualitatif.

L'initiative privée d'un promoteur immobilier aurait probablement été à même de mener l'opération au bout, mais dans une logique spéculative visant une toute autre cible commerciale, sans contribuer, par conséquent, au règlement de la problématique précitée.

Laisser agir individuellement les propriétaires de parcelles n'aurait certainement pas abouti, ni rapidement, ni à l'objectif précité, en raison de l'imbrication et de la taille réduite des parcelles, ce qui aurait nécessité des arrangements incertains avec les voisins, emportant un renchérissement des coûts de terrassement et de viabilisation parce qu'ils n'auraient pu être négociés qu'au coup par coup et non mutualisés. Ainsi, la réponse à la problématique du logement sur la commune n'aurait au mieux été traitée que ponctuellement, tardivement, insuffisamment, et plus sûrement livrée au marché privé à des conditions financières entièrement libres. Ce qui n'est pas le but recherché.

Volet financier :

L'examen des capacités financières de la commune sur les trois derniers comptes administratifs (2020 à 2022) sont de l'ordre de 780K€ en recettes de fonctionnement pour un endettement dont la charge annuelle se situe entre 5 et 6%. Sur les trois dernières années, le recours à l'emprunt est resté faible (50K€) par rapport aux prévisions.

L'estimation globale du projet assujetti à TVA (1,283M€ TTC ou 933K€ HT) sera traitée dans un budget annexe régi par l'instruction M49 sans obligation d'équilibre, le déficit potentiel de l'opération devant être supporté par le budget général. Ainsi, le prix de vente envisagé étant de 200€ le m² et la superficie de l'ensemble des lots commercialisables de 6385m², le total des recettes pourrait être estimé aux alentours de 1,2M€, rendant théoriquement l'opération à priori quasiment neutre au plan financier pour la commune.

Concernant la trésorerie des travaux, le maire m'a indiqué qu'elle serait assurée via un prêt court terme de 4 ans, à solliciter en fonction des disponibilités de la commune au gré de l'exécution budgétaire. Le coût maximum en intérêts de ce dispositif peut être chiffré à quelques dizaines de milliers d'Euros, voir une centaine tout au plus.

La balance fiscale de l'opération devrait, en outre, être positive puisque la plupart des acquéreurs (sauf l'OPAC) seront des particuliers, et donc exonérés de TVA car assujettis aux droits de mutation. Le différentiel de TVA (de l'ordre de 300K€) profiterait ainsi à l'amélioration de l'équilibre financier de l'opération, voire à le rendre positif.

Au total, au regard de l'état budgétaire communal examiné sur les trois dernières années, le risque financier semble parfaitement supportable pour les contribuables Montagnolais. Le principal aléa reste que la commercialisation s'étale en longueur et renchérisse le coût pour la commune à hauteur

des intérêts du prêt de trésorerie. Compte tenu de la pression foncière sur le bassin, cette éventualité semble peu probable, et à tout le moins peu risquée vu le coût dudit prêt.

Certains déposants semblent arguer que les coûts de la reprise générale de l'adduction d'eau (1,8M€) et la réalisation des canalisations EU/EP (28K€) de l'enquête SUP conjointe viennent s'ajouter au coût global de l'opération. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les réseaux AEP/EU relèvent de la maîtrise d'ouvrage de la communauté de commune Val Vanoise et s'inscrivent donc dans son budget propre Eau-Assainissement qu'elle est censée financer à l'équilibre par la perception des redevances dues par les usagers du service public. Seul le coût de la canalisation d'eaux pluviales (soit environ 14K€) reste du ressort de la commune qui devra la prendre en charge, mais indépendamment du lotissement, car elle relève des infrastructures publiques dues aux zones constructibles : L'OAP devenant constructible à l'occasion de la réalisation du lotissement, et donc par la mise en œuvre des dispositions PLU la régissant, les deux collectivités doivent effectivement lui amener à leurs seuls frais les réseaux publics correspondants.

Sur la compatibilité ou le respect des documents d'urbanisme et des textes :

Le SCOT opposable, quoique peu récent (2017-2018), ne prévoit pas de périmètre de restriction sur l'emprise envisagée. Seule la partie située plus en contrebas fait l'objet de classements en espaces protégés (espace agricole stratégique, micro-paysage patrimonial).

Au regard du PADD, la volonté municipale d'offrir par ce lotissement un territoire attractif pour les résidents permanents et de relancer la croissance démographique par une offre de logements, de services, de commerces et d'emplois, est cohérente avec l'armature et le potentiel de Montagny.

Le PLU vient de faire l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 31/01/2023, pour corriger le périmètre de l'OAP, assiette du projet, qu'il inclut dans un secteur d'aléas moyens du PPRN sur le chef-lieu. Le projet répond par ailleurs aux règles urbanistiques en vigueur et devrait à mon sens conforter le caractère typique du village tout en lui apportant le bénéfice d'un quartier neuf et d'une population rajeunie.

La loi « ZAN » introduit un changement de paradigme dont l'objectif est de diviser par deux les artificialisations sur Montagny entre 2021 et 2031. Mais les objectifs doivent être fixés spécifiquement selon les territoires, par les SRADET, les SCOT en 2027, puis les PLU en 2028 pour être appliqués par les communes ensuite, et dont les observateurs supputent qu'ils pourraient être ralentis par la clause de « garantie communale ». Les méthodes d'intégration du « ZAN » varient selon les Régions (estimation des besoins selon la croissance démographique par exemple) et la méthode de calcul n'est pas encore arrêtée, ni la jurisprudence administrative. La notion d'artificialisation des sols relève de l'altération du potentiel de toute nature du sol, mais n'a pas de définition précise, ce qui ne facilite pas le travail du juge, mais a contrario évite des contestations trop faciles (ex : qualité du sol pour l'agriculture en vue d'obtenir ou de contester un classement AU)

Au titre des inconvénients :

C'est principalement l'impact sur l'agriculture qui me paraît le plus important à examiner, tel qu'il est exprimé dans les observations insistantes déposées par M. Frédéric DRAVET, gérant du GAEC la Ravine, la Chambre d'Agriculture, et la FDSEA conjointement au SYNDICAT D'EXPLOITANTS AGRICOLES DE MOUTIERS BOZEL. L'agriculture est un sujet d'intérêt public éminent au moment où le gouvernement envisage de déposer un projet de loi sur la souveraineté alimentaire. Toutefois, Selon les indications du maire (cf. pièces et photos de l'annexe 8) et après visite des lieux, il me paraît effectif que la pente naturelle (supérieure à 30%) ne permet pas d'exploitation mécanique du fourrage et que les terrains considérés sont en grande partie inexploités, voire abandonnés, sauf la partie (constatée sur place)

teintée en vert sur le plan 1 de la réponse du maire (annexe 8). Cette partie, d'une superficie de l'ordre de 1200m², est d'une surface suffisamment restreinte pour ne pas impacter significativement le potentiel global d'exploitation agricole du GAEC la Ravine. En confirmation, l'INAO, par son avis transmis le 3/11/2022 à l'occasion de la modification simplifiée du PLU, considère que « *le projet d'OAP n'entraîne pas de consommation de foncier agricole supplémentaire* ». Consultée en sa qualité de PPA lors de cette modification simplifiée, La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc ne s'était pas exprimée à ce sujet, ni M. Frédéric DRAVET, gérant du GAEC et alors maire-adjoint à l'agriculture.

La privation de ce terrain de 1200m² pour les besoins de son exploitation pourrait-elle légitimement faire l'objet d'une mesure compensatoire ? c'est à convenir entre les parties ou par l'arbitrage du juge, étant rappelé que la commune organise parallèlement le déboisement d'alpages sur 3 hectares (cf. documents de l'annexe 8) dont le GAEC est censé pouvoir profiter avec d'autres.

Enfin, la question du cheminement actuel du bétail entre la ferme et des pâtures à l'Est ne se pose pas puisque son maintien en l'état est confirmé (annexe 8 – plan 2 et échanges écrits), et reste donc utilisable par le GAEC, lequel se verra également proposer un cheminement alternatif prévu dans l'opération en lisière de la partie avale du lotissement envisagé (cf. plan 2 de l'annexe 8).

Quant aux autres désaccords exprimés par certains propriétaires sur le montant des indemnités proposées par la commune (parcelles et arbres), ils relèvent de négociations entre les parties ou de l'arbitrage du juge de l'expropriation et ne seront pas retenus dans les présentes conclusions.

Recommandations : Examiner en temps opportun (cf. la réponse du maire – annexe 5) la demande de M. Armand DRAVET de pouvoir conserver ses trois places de parking, celle de M. GIRAUD de récupérer le bois présent sur sa parcelle H219 après indemnisation, et celle de Mme Benedetto de se voir éventuellement restituer sa parcelle H214 si l'opération n'était pas menée à terme.

F. Conclusions et avis du commissaire enquêteur :

A l'issue de cette analyse, il m'apparaît clairement :

- Que le dossier et le déroulement de l'enquête ont été conformes aux textes applicables ;
- Que la population locale a été largement informée du projet communal depuis au moins deux ans par la voie de la revue municipale, de la révision et de la modification simplifiée du PLU, et des négociations engagées avec une partie des propriétaires concernés ;
- Que le périmètre proposé est cohérent avec le PLU et l'objectif du projet ;
- Que tous les terrains concernés sont non-bâties, peu ou pas exploités, sauf environ 1200m² de pré de fauche, ce qui ne représente pas un impact significatif pour l'activité agricole sur cette commune, ainsi que l'avait déjà indiqué l'INAO dans son courrier en date du 3/11/2022 ;
- Que le cheminement actuel, entre le siège de l'exploitation du GAEC la Ravine et les pâtures Sud et Est, sera conservé pour le déplacement du bétail, et qu'un autre cheminement public sera créé en lisière sud du projet et pourra être utilisé à la même fin ;
- Que dans ces conditions, le projet de lotissement « Les Noyers » est rationnel et non significativement dommageable pour l'utilisation présente et future des terrains touchés par l'emprise de l'opération ;
- Que l'effort de maintenir la démographie, et partant l'emploi, les services et équipements communaux à hauteur des besoins exprimés par les Montagnolais est un enjeu d'intérêt général qui justifie que la commune en supporte le risque et le coût.
- Que le risque financier m'apparaît supportable pour la commune dont les finances sont saines ;

- Qu'aucune alternative n'est à mon sens substituable au vu de la structuration très dense du village et du niveau de prix au m² envisagé pour atteindre l'objectif annoncé ;
- Que les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire et leurs droits sont clairement identifiés et ont tous été destinataires de l'avis d'enquête (affichage en mairie pour les successions GALLIEN-GUEDY et BEROUD. Cf. annexe 12) ;
- Que sur le fond, les observations du public déposées reconnaissent en majorité le bien-fondé du projet pour le logement des jeunes couples de la vallée près de leur emploi, leurs éventuels désaccords portant principalement sur les conditions de dédommagement proposées par la commune, ce qui ne relève pas de la présente enquête publique mais ne leur ôte pas pour autant le droit à une juste et préalable indemnisation ;
- Que l'ensemble des acquisitions foncières déjà conclues se base sur une estimation de France Domaine calquée sur le marché enregistré ;
- Que l'objectif poursuivi de permettre à de jeunes couples de se loger en résidence principale près de leur emploi et de contribuer ainsi à la pérennité de la commune, de ses services publics et de son économie artisanale et agricole, au sein d'un contexte de tension foncière extrême dans la vallée provoquée à la fois par l'activité touristique intense et la nouvelle donne de la loi « climat et résilience », dite ZAN, est évidemment d'utilité publique.
- Que l'incitation faite par l'association Vivre en Tarentaise de favoriser, dans l'exécution du projet, les logements intermédiaires plutôt que les maisons individuelles pour densifier l'opération, est accueillie très favorablement par la municipalité qui l'a inscrite dans ses orientations (PLU/OAP, revues, délibérations) ;
- Que le processus de sélection des candidatures et les clauses anti-spéculatives d'affectation à la résidence principale me paraissent solides et dissuasives par les pénalités encourues en cas de non-respect, et que la commune a déjà montré précédemment sa détermination à mettre en œuvre lesdites pénalités dans le cas du lotissement du Plan, exprimant à cette occasion la sincérité de sa posture publique ;
- Que le projet de lotissement du « Noyer » envisagé est mené par la commune, personne publique soumise à un strict contrôle de ses activités ;
- Que l'opération projetée n'apparaît pas d'une importance excessive eu égard aux possibilités de développement de la commune, et que les atteintes que cette opération porte à la propriété privée n'apparaissent pas excessives eu égard à l'intérêt qu'elle présente et qui s'appuie sur des effets attendus profitables à l'ensemble de la commune et à la population du village, voire aux intérêts généraux de la vallée ;
- Qu'ainsi, la création du lotissement communal « Les Noyers » doit être regardée comme présentant un caractère d'utilité publique (cf. Cour d'Appel de Nancy - 07/10/2010)

Fort de ces conclusions, je donne à la demande de déclaration d'utilité publique du projet de lotissement « Les Noyers » à Montagny un

AVIS FAVORABLE

Fait à la Motte-Servolex, 28 mars 2024.

Le commissaire enquêteur,

Jean-Jacques DUCHENE

