

Commune de Montagny

Enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet du lotissement des Noyers et l'établissement d'une servitude sur fonds privés pour l'enfouissement de réseaux humides

RAPPORT D'ENQUETE



Du 26 février au 12 mars 2024

Jean-Jacques DUCHENE
Commissaire enquêteur

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| A. GENERALITES..... | 1 |
| 1. Historique et fondement du projet..... | 1 |
| 2. Le cadre général dans lequel s'inscrit le projet : | 1 |
| 3. L'objet de l'enquête : | 2 |
| 4. Le cadre juridique de l'enquête : | 2 |
| 5. La nature et les caractéristiques du projet : | 2 |
| 6. La composition du dossier : | 3 |
| B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE..... | 4 |
| 1. Désignation du commissaire enquêteur..... | 4 |
| 2. Modalités de l'enquête | 4 |
| 3. Concertation préalable | 5 |
| 4. Information effective du public | 6 |
| 5. Incidents relevés au cours de l'enquête | 6 |
| 6. Climat de l'enquête | 6 |
| 7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres | 6 |
| 8. Relation comptable des observations | 6 |
| C. ANALYSE DES OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE : | 7 |
| les observations déposées | 7 |
| <i>Observation n°1. Armand DRAVET</i> | <i>7</i> |
| <i>Observation n°2. Nadine et Joel PONT et Jean-Paul BLANC</i> | <i>7</i> |
| <i>Observation n°3. Georges DRAVET – Vivre à Montigny.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Observation n°4. Vivre en Tarentaise</i> | <i>9</i> |
| <i>Observation n°5. FDSEA et syndical d'exploitants agricoles de Moutiers-Bozel</i> | <i>9</i> |
| <i>Observation n°6. Germain FAVRE.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Observation n°7. Frédéric DRAVET.....</i> | <i>11</i> |
| <i>Observation n°8. Sophie BENEDETTO.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Observation n°9. Marc BLANC et ses enfants.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Observation n°10. Nicolas GIRAUD.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Observation n°11. Jean-Michel PACCALET.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Observation n°11. Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc.....</i> | <i>13</i> |
| Problématiques soulevées : | 14 |
| ANNEXES..... | 15 |



Enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet du lotissement des Noyers et l'établissement d'une servitude sur fonds privés pour l'enfouissement de réseaux humides

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. GENERALITES

1. Historique et fondement du projet.

La commune de Montagny est un village de Savoie membre de la communauté de communes Val Vanoise à laquelle la compétence *eau-assainissement* vient d'être transférée avec effet au 1^{er} janvier 2024. Elle est constituée de cinq hameaux principaux (la Thuile, le Chef-lieu, la Roche, le Villard, Moranche). Implantée sur le versant sud, au centre des pentes allant du massif du Mont-Jovet au Doron de Bozel, elle se trouve en face des stations de ski de Courchevel, la Tania, et Méribel-les-Allues, et s'étend sur 1325 Ha, dont 334 sont boisés. C'est une commune rurale à l'urbanisme peu dense, dont la population (647 habitants en 2021) reste assez stable dans le temps, mais dont la structuration manifeste des évolutions significatives liées à l'environnement économique immédiat des grandes stations touristiques de Tarentaise. Malgré son isolement relatif, la commune reste facilement accessible depuis le fonds de vallée (Moutiers, Brides-les-Bains, Bozel) via la RD89 qui traverse le chef-lieu. L'important besoin de main d'œuvre dans de nombreux domaines d'activité (restauration, hôtellerie, exploitation des domaines skiables, BTP, etc.) généré par l'activité touristique voisine assure le plein emploi sur la commune dont 85% de la population travaille en dehors du territoire communal, 56% des actifs étant salariés.

La commune se distingue par une fonction résidentielle marquée avec un parc immobilier semi-récent (74% des logements construits après 1970, essentiellement en maisons, 71% de 4 pièces ou plus, et 25% de résidences secondaires). Le taux de vacance y est très faible et percute la forte demande de résidence principale, corrélative à la tension foncière issue de l'intensité touristique proche dont il est notoire que les prix dépassent la mesure, empêchant de plus en plus la population locale jeune de résider sur place à titre principal.

2. Le cadre général dans lequel s'inscrit le projet :

Le succès international des grandes stations de sport d'hiver de Tarentaise, et plus spécifiquement ici celles voisines de Montagny, a généré un marché foncier devenu inabordable, contraignant nombre des habitants ou salariés du secteur à se loger de plus en plus souvent à distance (jusqu'à Aigueblanche), là où les prix redeviennent supportables. Par son projet de lotissement des Noyers, la commune de Montagny veut proposer une alternative à ses administrés, leurs enfants, et plus généralement les familles dont l'activité principale est directement liée au bassin d'emplois local. Ce projet s'inscrit également dans le contexte de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, instituant

l'objectif « zéro artificialisation nette » en 2050 qui profile à moyen terme une stricte restriction du foncier constructible. Le projet communal déclare vouloir utiliser les dernières possibilités d'extension du village en les proposant à bon prix, sans minimiser pour autant les contraintes futures de la loi, en localisant le projet en lisière et en contrebas du chef-lieu, suivant les courbes de niveau comme le reste du village et en rappelant les objectifs paysagers poursuivis (cf. notice paysagère jointe au dossier d'enquête).

3. L'objet de l'enquête :

Les démarches amiables engagées en vue des acquisitions foncières nécessaires au projet n'ont pas toutes abouti en raison de successions non réglées ou de désaccords. C'est pourquoi, par ses délibérations du 28/2/2023 et du 23/03/2023, la commune a demandé au préfet de Savoie de mettre en œuvre la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de lotissement et de son raccordement aux réseaux publics.

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. Seront donc vérifiées à cet égard la réalité de l'utilité publique du projet, la pertinence du tracé proposé pour les canalisations et les parcelles concernées, ainsi que l'identification de leurs propriétaires et ayants-droits. Au vu de l'avis qui sera rendu par le commissaire enquêteur, le préfet aura ensuite compétence pour déclarer 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.

4. Le cadre juridique de l'enquête :

La présente 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 prescrivant l'ouverture d'une enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet de création du lotissement des « Noyers » et d'une enquête parcellaire portant sur l'instauration de servitudes publiques d'enfouissement des réseaux humides sur fonds privés.

5. La nature et les caractéristiques du projet :

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

Page 2

Enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire portant sur le projet du lotissement des Noyers et l'établissement d'une servitude sur fonds privés pour l'enfouissement de réseaux humides

de la vallée de Tarentaise. Le maître d'ouvrage est la commune de Montagny, accompagné par la Société d'aménagement de la Savoie (SAS) en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la partie foncière, et par l'Agence ROSSI pour la conception et la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement. Le projet devrait se composer de douze lots de 359 à 618m², dont onze pour l'habitat individuel (maisons), 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.

6. La composition du dossier :

Le dossier mis à la disposition du public comprend les pièces nécessaires à la procédure, telles que prévues aux articles R112-4 et R131-3 du Code de l'expropriation, savoir,

Pour la demande de déclaration d'utilité publique du projet de lotissement « les Noyers » :

- La délibération du conseil municipal du 28 février 2023 demandant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité.
- Une notice explicative, complétée d'une analyse paysagère.
- Un plan de situation au 1/50.000^e, un autre au 1/10.000^e, et un autre au 1/1000^e.
- Un plan général des travaux au 1/250^e présentant le périmètre de DUP envisagé, le découpage prévu pour les différents lots et les principaux ouvrages d'aménagement.
- Une notice descriptive des caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Un plan au 1/250^e des réseaux secs et un plan au 250^e des réseaux humides envisagés dans le périmètre de DUP demandé.
- Une appréciation sommaire des dépenses.

Pour le dossier d'enquête parcellaire relative au projet de lotissement :

- Le plan au 1/250^e des parcelles situées à l'intérieur du périmètre du projet et objet de l'enquête parcellaire (en rouge), et celle appartenant à la commune ou en cours d'acquisition (en vert).
- Un état des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire (16 cotes).

Pour le dossier d'enquête parcellaire relative à la servitude d'utilité publique pour l'enfouissement des canalisations EU/EP :

- La délibération du 23 mars 2023 demandant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'une servitude d'utilité publique pour la réalisation des canalisations publiques d'assainissement et d'eaux pluviales entre le futur lotissement « les Noyers » et le réseau public existant.
- Une notice explicative
- Un plan de situation au 1/100^e.
- Un plan au 1/250^e des ouvrages prévus
- Le plan au 1/250^e des parcelles situées à l'intérieur du périmètre du projet et objet de l'enquête parcellaire (en rouge), et celles appartenant à la commune ou en cours d'acquisition (en vert).

- Une note précisant les textes régissant l'enquête et les autorités compétentes pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.
- Une appréciation sommaire des dépenses.
- Trois plans au 1/250^e identifiant les parcelles concernées par le tracé soumis à l'enquête.
- Un état des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire (2 cotes).

En outre, sont joints auxdits dossiers l'arrêté préfectoral 2024/47/SPA du 19 janvier 2024 précité et un registre d'observations propre à chacune des trois enquêtes conjointes.

B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 15 décembre 2023, le vice-président du tribunal administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de conduire la présente enquête publique, au vu de mon inscription sur les listes d'aptitudes aux fonctions de commissaire enquêteur pour 2023, M. Denis Blaise étant pour sa part désigné en qualité de suppléant.

2. Modalités de l'enquête

Le 10 janvier 2024, les modalités de l'enquête conjointe ont été mises au point en concertation avec moi, la sous-préfecture et la mairie, en présence du maire, de M. Romain ZAEH, assistant du maître d'ouvrage pour la partie foncière, et de Mme Patricia SUINO, secrétaire générale. La durée de l'enquête a été fixée à 16 jours, du 26 février au 12 mars inclus. Trois registres d'enquête ont été prévus (un pour la demande de DUP, un pour l'enquête parcellaire liée au lotissement, un pour l'enquête parcellaire concernant la SUP pour les canalisations publiques) dont j'ai paraphé chacune des pages, comme toutes les pièces des dossiers visés au point 6, à mettre à la disposition du public.

Le même jour, 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 ou 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 visuellement l'emprise, la topographie et l'état d'exploitation actuel des terrains concernés.

En ma qualité de commissaire enquêteur, j'ai tenu une permanence le 28/02/24 et une seconde le 12/03/24 à la mairie de Montagny durant les heures habituelles d'ouverture au public (de 13H30 à 17H00). Les dossiers et les registres ont été tenus à la disposition du public à la mairie pendant toute la durée de l'enquête selon les heures d'ouverture habituelles du secrétariat. Chacun des propriétaires concernés par les enquêtes parcellaires s'est vu notifier par courrier recommandé avec AR les informations et pièces nécessaires à l'expression de leurs droits et ceux des ayant-droits, l'avis d'enquête et l'état parcellaire les concernant (cf. annexes). Trois lettres de notification aux héritiers inconnus ont été affichés à la porte de la mairie dès le 8 février 2024 et y resteront affichés jusqu'au 8 avril 2024. Par ailleurs et pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a pu être également consulté et

Page 4

téléchargé en ligne sur le site de la mairie et celui de l'Etat aux adresses mentionnées dans l'avis d'enquête, comme je l'ai vérifié.

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.

Le 19 mars 2024, à 14H00, j'ai pu avoir un entretien téléphonique avec Maître NITLÉCH, notaire chargé du projet pour les ventes à venir. Je l'ai questionné sur la solidité et la conformité au droit des clauses qui seront prévues dans les actes de vente concernant l'obligation d'affectation à titre de résidence principale et le dispositif anti-spéculation selon le modèle déjà mis en œuvre pour le lotissement précédent du « Plan ». A l'invitation du notaire, j'ai également échangé téléphoniquement le même jour à avec Mme Valérie CHEVASSU, responsable du service urbanisme de Bozel qui m'a confirmé que la ville expérimentait actuellement un dispositif équivalent pour la vente d'appartements réalisés par la commune à vocation de résidence principale, mais n'en n'avait pas encore tiré de bilan. De même le 21/03/2024 j'ai appelé Madame MOUNIER, DGS de Pralognan-la-Vanoise qui m'a confirmé que la commune avait tenté le dispositif dès 2010 pour un lotissement et une ZAE, mais sans aller jusqu'à exiger l'application des pénalités ou poursuivre les contrevenants pourtant identifiés. Elle confirme en outre que ce type de dispositif anti-changement de destination et anti-spéculation tend à se généraliser dans les opérations publiques (logement ou ZAE) des villes de Tarentaise. J'ai également consulté le rapport « ETAT DES LIEUX ET ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENT EN SAVOIE » rédigé par AGATE pour le compte du Département (novembre 2023), la note de synthèse du rapport de la Cour des Comptes sur LES STATIONS DE MONTAGNE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE publiée en février 2024 dont les conclusions prévoient une baisse prochaine de l'activité touristique, faute de neige à moyenne altitude. J'ai pris connaissance du PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE SAVOIE – Bassin d'Habitat de Tarentaise, publié par la DDT en juillet 2019, et la notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Montagny de 2023 ainsi que l'avis des PPA joint audit dossier mis à la disposition du public.

3. Concertation préalable

La procédure applicable à ce type de projet ne prévoit pas de concertation préalable. Toutefois, le projet est connu du public local depuis pas mal de temps puisqu'il fait l'objet d'une OAP dans la procédure de révision du PLU en 2019, puis d'une procédure de révision simplifiée du PLU concernant ladite OAP, et de délibérations du conseil municipal dont celles des 20/02/2021, 02/08/2021, 12/04/2022, 28/02 et 23/03/2023 dont le compte-rendu a été affiché à la porte de la mairie et dans les hameaux, et qu'il en est fait mention dans les bulletins municipaux de janvier 2022, 2023 et 2024 (cf. annexe 4), où figurent le plan du projet et l'échéancier opérationnel. Enfin, les négociations conduites par la mairie auprès de quelques-uns des propriétaires fonciers touchés par le projet ont fait l'objet de rencontres individuelles anticipées et d'échanges de courriers. La dimension significative de l'emprise foncière du projet rapportée à celle du chef-lieu (350 habitants) n'a en outre probablement pas pu laisser les habitants de Montagny dans l'indifférence.

4. Information effective du public

L'avis d'enquête a été publié dans la forme réglementaire :

- A l'entrée de la mairie, sur l'emplacement du projet et sur les panneaux d'affichage municipaux, comme en atteste le certificat d'affichage (annexe 1) délivré par le maire et joint en annexe 1 au présent rapport.
- L'avis d'enquête a été publié par les soins de la sous-préfecture dans La Savoie des 08/02 et 29/02/2024 et Le Dauphiné Libéré des 08/02 et 29/02/2024 (cf. annexe 2).
- L'avis d'enquête et le dossier intégral ont été rendus consultables et téléchargeables sur le site Internet de l'Etat et sur celui de la mairie comme j'ai pu le vérifier, les observations du public pouvant être transmises au commissaire enquêteur par courrier ou par voie numérique grâce aux adresses postale ou internet mentionnées sur l'avis d'enquête.

En outre, et au titre des enquêtes parcellaires conjointes, une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (cf. annexe 14), aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3 du code de l'expropriation, lorsque leur domicile était connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou son mandataire, la Société d'Aménagement de la Savoie (SAS). Pour les héritiers inconnus des successions GALLIEN-GUEDY et BEROU, la notification a été affichée à la mairie (cf. annexe 12) et le restera jusqu'au 8 avril 2024.

5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

6. Climat de l'enquête

L'enquête a bénéficié d'un climat respectueux de la procédure, des horaires et des personnes. La mairie a mis à ma disposition les éléments matériels et informatifs utiles à ma bonne compréhension du dossier comme à l'accueil du public, et a répondu à toutes mes demandes d'information, fourni les documents complémentaires que j'ai demandés.

7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

L'enquête ouverte le 29 février 2024 à 8H30 a été clôturée le mardi 12 mars 2024 à 17H00. Dans ces conditions, il m'a semblé que toutes les personnes qui voulaient s'exprimer et qui l'avaient fait pendant le déroulement de l'enquête en avaient eu les moyens sous forme de mentions sur le registre aux heures d'ouverture de la mairie, de courriels ou de courriers 24H/24, ou bien par voie d'entretien avec moi-même lors de mes deux permanences ou sur rendez-vous éventuel. A l'issue de l'enquête, j'ai pu échanger avec le maire sur les principaux points qui ressortaient des observations et sur les réponses qu'il était en mesure d'y apporter, dont certaines m'ont été données par écrit (cf. annexes 5,6,7,8)). Le dossier d'enquête et les registres, clos par le maire comme le prévoit l'arrêté préfectoral du 19/01/2024, m'ont été remis directement par lui le 12 mars 2024 à 18H00.

8. Relation comptable des observations

Au cours de cette enquête, il y a eu :

1. 0 observation écrite sur les registres papier.

2. 7 entretiens lors de mes deux permanences.
3. 5 courriers, dont 1 remis au commissaire enquêteur lors d'un entretien.
4. 5 courriels, dont 3 issus de la même famille pour les mêmes parcelles et les mêmes motifs.

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE :

Les observations déposées

Observation n°1. Armand DRAVET

Lors de ma permanence du 28/02/2024, Monsieur Armand DRAVET, propriétaire de la parcelle cadastrée H3163 concernée par l'emprise du projet de lotissement, évoque les difficultés à stationner dans la partie basse du village, et demande d'extraire du périmètre projeté la partie amont de ladite parcelle qui lui sert actuellement de parking privé (3 places) pour les besoins de sa maison proche. Par ailleurs, il se déclare tout à fait favorable au projet de lotissement et disposé à céder le reste de la parcelle H3163 pour la réalisation de l'opération.

Réponse du maire :

La demande de M. DRAVET Armand de conserver sa parcelle pour des besoins de stationnement liés à un logement dépourvu de garage dans le village ne peut pas être analysée à ce jour. En effet, les plans de masse et d'aménagement du bâtiment collectif sur le lot 12 ne sont pas réalisés. La commune a confié à l'OPAC de la Savoie les études ; un cabinet d'architecte devrait livrer une première esquisse au mois d'avril 2024. C'est au cours du 2ème semestre 2024, que la commune sera en mesure de connaître si la parcelle de M. DRAVET Armand est impactée partiellement ou en totalité par le projet de construction du bâtiment collectif et ses parkings.

Observation n°2. Nadine et Joel PONT et Jean-Paul BLANC

Lors de la permanence du 28/2/2004, MM. Nadine et Joel PONT et M. Jean-Paul BLANC, propriétaires des parcelles H245 et H278 incluses dans le périmètre du projet de lotissement, se disent en désaccord avec le prix de 13€/m² proposé par la mairie pour l'acquisition de la parcelle H278. Ils font principalement valoir qu'en 2008, ils auraient acquis ces terrains, alors classés en zone U, dans le cadre d'un échange foncier tenant compte de la valeur marché du moment. Récemment, une modification du PLU aurait déclassé cette parcelle en zone AU (à urbaniser) en vue de la réalisation à venir du lotissement. Mme et M. PONT et M. BLANC font part, conséquemment, de leur désaccord sur le prix de 13€/m² proposé par la mairie, et réclament une indemnisation équivalente à celle des terrains proches restés en zone U, soit 40 €/m².

Accessoirement, ils s'étonnent que les deux jardins (H2087 et H280p), mitoyens de leur parcelle H278, ainsi que les parcelles H295 et H296, n'aient pas été inclus dans le périmètre prévu par le projet de lotissement, alors qu'ils présentent des configurations appropriées et que cela aurait permis, en mutualisant les coûts d'aménagement, d'améliorer le bilan financier de l'opération dont ils admettent volontiers l'intérêt général.

Enfin, au regard de l'objectif poursuivi de répondre à la demande locale de logements, ils insistent pour qu'une priorité effective soit donnée dans l'attribution des lots aux Montagnolais(es) et à leurs enfants.

Réponse du maire :

Le prix proposé a été fixé dans le respect de l'avis des Domaines en date du 10/6/2022 (cf. annexe 3). Par ailleurs, le zonage du projet de lotissement n'a pas fait l'objet de remarques du public lors de la révision du PLU 2019 et de sa modification simplifiée 2023 (ajustement du périmètre de l'OAP), le conseil municipal ayant décidé d'exclure du périmètre du projet tous les jardins situés le long de la « rue des Potagers » afin de les conserver en exploitation, démarche menée à l'amiable et en totale indépendance avec le degré de parenté de leurs propriétaires vis-à-vis des membres du conseil.

Observation n°3. Georges DRAVET – Vivre à Montigny.

M. Georges DRAVET se présente au nom de l'association **Vivre à Montigny** dans un courrier reçu en mairie le 4 mars 2024, par lequel il conteste l'utilité publique du projet de lotissement des Noyers qui contreviendrait à la loi ZAN en raison de son impact sur les très rares espaces agricoles qui demeurent sur la commune. Selon lui, les lotissements précédents auraient échoué dans leur objectif pour avoir été progressivement détournés en logements saisonniers hiver, en résidences secondaires ou de tourisme, y compris par des Anglais. Ces opérations n'auraient pas eu de réel effet sur les effectifs scolaires ni sur la vie des villages. M. Georges DRAVET soutient également que ce projet viendrait impacter la ressource en eau potable insuffisante et la station d'épuration actuelle inadaptée. Il recommande à la mairie de prioriser la réalisation de réseaux séparatifs dans les hameaux, tels que promis de longue date, ainsi que la suppression d'égouts à ciel ouvert encore existants. Enfin, pour répondre aux besoins en logements sociaux, il suggère l'alternative de transformer dans ce but un ancien bâtiment de colonie de vacances ou de vieilles granges disponibles dans les villages.

Réponse du maire :

L'association « Vivre à Montigny » n'est pas très représentative puisque M. Georges DRAVET en est à peu près le seul membre.

L'ensemble des terrains correspondants à l'emprise du lotissement des Noyers est très peu exploité par l'agriculture. Seuls 1300m² sont fauchés, les autres terrains sont à l'abandon compte-tenu de la forte pente rendant impossible leur exploitation avec des engins mécaniques. Dans l'emprise du lotissement, il existe peu de jardins ; ceux qui ont été pris ont été négociés à l'amiable, notamment en zone U.

Pour l'habitat permanent, des clauses anti-spéculatives et d'affectation à la résidence principale ont été prévues pendant 15 ans et l'attribution des lots se fera seulement pour de l'habitat permanent. Le fils de M. Georges DRAVET a pu, lui-même, bénéficier avec sa famille d'un lot dans le dernier lotissement réalisé sur la commune.

Concernant la ressource en eau, la commune est largement excédentaire. En 2024/2025, toute la conduite d'adduction d'eau potable de 4km va être refaite (maîtrise d'ouvrage par la Comcom Val Vanoise) justement pour avoir des bons rendements de réseaux. Le maire note que M. Georges DRAVET a refusé de signer à l'amiable la servitude de passage de la canalisation AEP précitée.

Concernant l'utilisation de vieilles granges, il est vrai que certaines peuvent être réhabilitées dans le village. Au chef-lieu, deux projets d'aménagement de granges ont été initiés par des particuliers et ont fait l'objet de recours sur les autorisations d'urbanisme par M. Georges DRAVET. Récemment encore, sur le permis de construire de M. PINCOTAN, un courrier de M. Georges DRAVET a été adressé à M. le Préfet pour s'opposer à la délivrance de ce permis destiné à réhabiliter d'anciens bâtiments.

Observation n°4. Vivre en Tarentaise

Par un courrier reçu en mairie le 11 mars 2024, l'association Vivre en Tarentaise (VET) sous la plume de son président Alain Machet, convient de la forte demande de logements sur la commune de Montagny et souligne que la communauté de communes Val Vanoise (dont Montagny est membre) perd régulièrement depuis une dizaine d'années des habitants y travaillant, faute d'avoir pu s'y loger, les renvoyant habiter plus bas dans la vallée et augmentant ainsi l'impact sur l'environnement par l'allongement des trajets domicile-travail. Le conseil Local de Développement (CLD), en lien avec le CAUE, préparerait un travail sur la question du logement en montagne pour suggérer des propositions de solutions, même si atypiques vis-à-vis des pratiques locales. Au vu des nombreuses demandes reçues en mairie et des exigences restrictives de la loi ZAN pour l'avenir, M. Machet invite la municipalité à renforcer la densité de logements dans le projet par davantage de logements collectifs ou intermédiaires, ces derniers conservant la plupart des avantages de la maison individuelle mais nécessitant, en effet, une adaptation des mentalités des futurs occupants.

Réponse du maire :

La commune a bien pris en compte les préoccupations de l'association « Vivre en Tarentaise » dans les principes d'aménagement. A ce jour, l'avancement des études permet de prévoir la possibilité de créer huit logements sur le lot 12 en habitat intermédiaire. Le projet est en cours d'étude avec l'OPAC de la Savoie. Sur les onze lots identifiés « logement individuel », la commune a bien prévu la possibilité de réaliser des logements groupés. Par exemple, sur le lot 7, deux logements pourraient être construits compte tenu de la configuration du lot en aménageant un appartement à l'Est et un à l'Ouest avec un mur mitoyen à l'aplomb du faitage. La commune est tout à fait favorable à participer aux ateliers de travail avec le CLD et le CAUE, voire à inciter les acquéreurs de lots à y participer également, afin de réussir cet aménagement important pour la commune. L'habitat intermédiaire pourrait en effet contribuer à l'objectif de loger les moins fortunés grâce au partage d'une partie des coûts de la construction.

La population du chef-lieu est de l'ordre de 350 habitants. Selon le maire, les logements collectifs actuels réalisés par l'OPAC sur Montagny sont souvent occupés par des célibataires, y compris des jeunes, ou des familles monoparentales. La rotation y est faible en raison des loyers à bas prix, ce qui ne permet pas de renouveler suffisamment les effectifs scolaires, par exemple. Les enfants grandissent et partent (faute de logement accessibles) et les parents restent, mais sans plus d'enfants. C'est donc compliqué pour faire vivre la commune et remplir l'école. Au sortir d'un atelier rassemblant quinze lycéens à Moutiers qu'il a animé en sa qualité de vice-président du SCOT, le maire a observé que tous veulent devenir propriétaires, mais quelques-uns se disent ouverts à l'habitat intermédiaire, ce qui est encourageant pour mettre en œuvre l'évolution culturelle précitée.

Observation n°5. FDSEA et syndical d'exploitants agricoles de Moutiers-Bozel

Par un courrier daté du 11/03/2024, le président de la FDSEA de Savoie et celui du syndical d'exploitants agricoles de Moutiers-Bozel contestent l'utilité publique du projet au motif que la preuve de la volonté expresse de familles de s'installer sur la commune ne serait pas apportée. Que par ailleurs, l'atteinte à la propriété privée et le coût du projet paraissent excessifs rapportés à l'importance de l'emprise envisagée (8319m²) et à la capacité financière de la commune. Le projet devrait donc être retravaillé pour une meilleure adéquation entre demande/superficie/capacité financière. Concernant le projet de SUP, ils évoquent l'absence de concertation avec le GAEC de la

Ravine, exploitant de ce secteur, et demandent également que le projet soit retravaillé en concertation avec ce dernier en s'attachant l'expertise de la chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc. Concernant l'impact du projet sur l'activité du GAEC la Ravine, ils reprennent les informations données par M. Frédéric DRAVET (cf. observation n°7 ci-dessous) quant à la forte utilité de ces espaces dans la transition du bétail avant et après la mise en alpage, et la perte d'un accès agricole entre la zone de traite et l'exploitation.

Réponse du maire :

Les 37 familles qui ont fait la demande d'achat de terrain à bâtir sont informées que les attributions seront réservées à l'habitat principal. Par ailleurs, la commune est à ce jour très peu endettée, et la trésorerie à mobiliser en attendant la commercialisation des lots pourrait être assurée via un prêt court terme (4 ans).

La Servitude d'Utilité Publique (SUP) concerne l'enfouissement de canalisations EU/EP pour raccorder le lotissement à la STEP et au ruisseau. Ces canalisations ont toujours été prévues dans le projet de lotissement. Le gérant du GAEC la Ravine, M. Frédéric DRAVET, ancien maire-adjoint au conseil municipal chargé de l'agriculture et des forêts, ne s'est jamais opposé au projet et son emprise, ni n'a fait de remarques durant l'exercice de son mandat (cf. extraits de 4 délibérations portant sur le projet et mentionnant l'absence de M. F. Dravet en annexe 8). Par ailleurs, le zonage du projet de lotissement n'a pas non plus fait l'objet de remarques du public lors de la révision du PLU 2019 et de sa modification simplifiée 2023 (ajustement du périmètre de l'OAP).

De plus, le projet n'impacte que très peu le GAEC de la Ravine qui n'exploite réellement que 1200m² (cf. en vert sur le plan 1 en annexe 8) sur les 6000m² revendiqués en raison de la forte pente du terrain qui n'autorise pas le travail mécanique pour la production de fourrage, comme le démontre l'état du site (broussailles, épines, etc.). Le maire rappelle que la commune procède actuellement à une reconquête des alpages par un broyage forestier sur 3ha au bénéfice du groupement pastoral de Montagny, dont le GAEC de la Ravine est membre (cf. courrier du 7/8/2023 adressé au sous-préfet- cf. annexe 8).

Quant à la circulation du bétail, le cheminement actuel sera conservé et une alternative proposée par la création d'un nouveau chemin communal d'accès public sous la parcelle d'habitat groupé (lot 12 - cf. plan 2 joint et la réponse du 15/11/2023 au sous-préfet de la Savoie – cf. annexe 8).

Observation n°6. Germain FAVRE.

Monsieur Germain FAVRE est venu à la permanence du 12 mars 2024 et m'a remis sa lettre datée du 4 mars 2024 accompagnée de treize documents annexés au registre d'enquête parcellaire. Par l'entretien et les documents remis, il exprime principalement son désaccord avec le prix de 13€/m² proposé pour ses parcelles cadastrées H252, 253, 254, et 277 et 40€/m² pour la parcelle H395, au motif que ces parcelles étaient dans le précédent PLU classées en tout ou partie en zone constructible (Uz ou Uzm) avant d'être reclassées en zone AU à l'occasion de révision du PLU de 2019. Il présente un avis de valeur qui lui a été fourni le 14/12/2022 par l'agence RMP Immobilier qui estime de 40 à 130€/m² selon leur statut PLU, chacune des dites parcelles. Il fournit également des extraits de quatre délibérations récentes approuvant des acquisitions foncières dans la commune pour différentes opérations d'aménagement, à des prix du m² variant de 25 à 50€.

Il se dit également en désaccord avec l'inventaire des arbres présents sur ses parcelles dressé le 12/10/2022 par la mairie et la valeur de certains d'entre eux (noyer) qui ont produit 100kg de noix

selon l'attestation du moulin MORAND d'Arith en date du 12/01/2024 jointe à ses documents, et qui pourraient en produire autant durant les dix prochaines années.

En complément, il indique être concerné par la création de la servitude envisagée pour l'enfouissement des canalisations d'évacuation EP/EU projetées qui traverseront sa parcelle cadastrée H3443.

Il ajoute que l'amenée d'eau potable sur le chef-lieu est actuellement insuffisante pour répondre aux besoins du projet de lotissement et nécessite un renforcement de l'adduction pour un coût de l'ordre de 2M€. Au surplus, la STEP filtre à roseaux, réalisée récemment à l'occasion du lotissement Plan du Praz, serait également insuffisante à en juger par ses débordements lors des grandes pluies. Or, son agrandissement serait également générateur d'un coût supplémentaire lequel, cumulé avec l'adduction d'eau, aggraverait le bilan financier réel de l'opération projetée. A contrario, l'assainissement des autres hameaux serait défaillant par manque d'équipement et motiverait à ses yeux une réponse prioritaire. Il regrette l'absence de concertation préalable sur le projet de lotissement du Noyer, alors que les autres hameaux ne bénéficient pas d'une politique de développement ou de rajeunissement de leur population, soutenant que l'école du Plan a été fermée et démolie après la réalisation inopérante d'un lotissement il y a 30 ans, et qui devait la faire survivre.

Réponse du maire :

Concernant la ressource en eau, la commune est largement excédentaire. En 2024/2025, toute la conduite d'adduction d'eau potable de 4km va être refaite (maîtrise d'ouvrage par la Comcom Val Vanoise) justement pour avoir des bons rendements de réseaux.

Concernant la STEP filtre à roseaux, il est effectif qu'une partie du vieux village est encore en réseau unitaire et par temps d'orage, l'excédent est évacué par le by-pass de la STEP, laquelle fonctionne très bien le reste du temps. Deux études ont été faites pour les hameaux de la Thuile et de la Roche pour la mise en œuvre de deux STEP filtres à roseaux dont les éléments vont être transférés à la communauté de communes Val Vanoise, devenue compétente en la matière depuis le 1^{er} janvier 2024, en vue de programmer les travaux.

À la demande des paysagistes de l'Etat venus sur place à la demande de la mairie, le noyer de M. FAVRE sera conservé en raison de son caractère majestueux, mais partiellement élagué pour sa partie surplombant la voie publique.

Sur la question de la concertation, l'information régulière de la population a été effective au travers de l'affichage des délibérations municipales et des articles publiés dans la revue communale Montagny Infos depuis janvier 2022.

Observation n°7. Frédéric DRAVET.

M. Frédéric DRAVET s'est présenté à ma permanence du 12 mars 2024 comme agriculteur gérant du GAEC de la Ravine, ancien conseiller municipal ayant démissionné du présent mandat, suite à son désaccord sur le projet de lotissement du Noyer en raison de la pénalité qui en découlerait sur l'activité agricole. Il intervient en parallèle du courrier transmis par ailleurs par la FDSEA/SYNDICAT D'EXPLOITANTS AGRICOLES DE MOUTIERS BOZEL et celui de la Chambre d'Agriculture Savoie-Mont Blanc. Il rappelle que, lors de la dernière modification du PLU, la Chambre d'Agriculture s'était déjà opposée au classement en zone AU de la partie aval du périmètre inclus dans l'OAP qu'il utilise transitoirement une semaine au printemps et une autre à la fin de l'été en transit de la mise en alpage de ses vaches laitières. Selon lui, son opposition aurait été sanctionnée par des représailles sous forme de fermeture de certains accès en montagne qui lui étaient nécessaires. Se

disant suspicieux de petits arrangements entre familles d'élus, et tout en confirmant son opposition au projet selon le périmètre envisagé, il souhaite pouvoir continuer à disposer d'un cheminement pour son bétail entre sa ferme à l'ouest, et des champs de pâture en contrebas ou plus à l'Est pour la traite. Enfin, il signale des failles dans les clauses des actes de ventes devant garantir durablement le statut de résidence principale, au vu d'agissements de certains propriétaires aisés qui n'auraient pas hésité à s'acquitter des pénalités prévues pour changer la destination de leurs résidence principale en résidence touristique (ou secondaire).

Réponse du maire :

Voir la réponse à l'observation n°5.

Il est effectif qu'une pénalité trop faible (40K€) pour non-respect de la clause « résidence principale », dans un lotissement précédent, a permis à un propriétaire aisé de s'en acquitter pour convertir son logement en résidence touristique. C'est pourquoi les clauses d'obligation d'affectation à la résidence principale pour le lotissement du « Plan » (cf. annexe 10) ont été renforcées pour celui des « Noyers » avec l'aide du notaire, afin de les rendre très dissuasives.

Concernant la fermeture d'accès en montagne : de tous temps, ces fermetures ont été ordonnées pour des raisons de sécurité publique (neige, chutes de rochers) du mois de décembre jusqu'au 15 mars en ce moment, et n'ont aucun caractère de représailles.

La démission de M. Frédéric Dravet n'est pas liée à une opposition au projet de lotissement qu'il n'a jamais exprimée durant son mandat de maire adjoint chargé de l'agriculture et de l'environnement (cf. réponse à l'observation n°5), mais à sa double activité professionnelle (GAEC + société de taxi), trop prenante pour poursuivre ledit mandat. Depuis trois ans que la commune travaille sur ce projet de lotissement (dont révision et modification du PLU), M. F. Dravet ne s'y est jamais opposé et n'a démissionné que depuis un an. Par ailleurs, la politique agricole communale organise une reconquête des alpages par un broyage forestier sur 3ha au bénéfice du groupement pastoral de Montagny dont le GAEC de la Ravine est membre. Enfin, le cheminement des animaux en contrebas du projet de lotissement sera maintenu et renforcé par une alternative via un nouveau cheminement public sous le lotissement (cf. plan n°2 – annexe 8).

Le maire conteste formellement tout « petits arrangements en famille » sur les jardins, le conseil municipal ayant clairement décidé d'exclure du périmètre du projet tous ceux situés le long de la « rue des Potagers » afin de les conserver en exploitation, démarche menée à l'amiable et en totale indépendance avec le degré de parenté de leurs propriétaires vis-à-vis des membres du conseil.

Observation n°8. Sophie BENEDETTO.

Mme Sophie BENEDETTO s'est présentée à ma permanence du 12 mars 2024, souhaitant quelques précisions sur la procédure suivie, après ses échanges concluants avec la SAS vis-à-vis de la cession au prix proposé de son terrain de 123m² et cadastré H214. Dans le cas où le projet de lotissement n'aboutissait pas, elle souhaite discuter avec la mairie de conditions suspensives ouvrant la possibilité d'une annulation de la vente et d'une restitution de la parcelle à son endroit.

Réponse du maire :

Les premiers échanges avec Mme Benedetto ont été positifs et la mairie n'est pas opposée à la restitution du terrain si l'opération n'aboutissait pas.

Observation n°9. Marc BLANC et ses enfants.

M. Marc BLANC, et ses enfants Pierre-Henri et Anne-Sophie BLANC, par mails respectifs reçus durant l'enquête à la mairie le 12/03/2024, retracent l'historique de leurs terrains concernés par l'opération, confirment leur acceptation du zonage revisité lors de la dernière modification du PLU, admettent le bien-fondé des objectifs du projet de lotissement, et rappellent leur attachement au principe d'équité entre les parties prenantes. Ils se déclarent toutefois en désaccord avec le tarif d'acquisition proposé par la mairie, le considérant en fort décalage avec le marché. Ils contestent la forte différenciation tarifaire proposée entre la zone AU (13€) et la zone U (40€) au regard des mêmes qualités ou destinations des petites parcelles concernées, et soulignent la faiblesse des prix d'acquisition foncière proposés par rapport au prix de vente final des lots. Ils réclament une meilleure valorisation des grandes parcelles, comme peut être considérée la somme des leurs pour son caractère essentiel à la concrétisation du projet. Ils contestent également la valeur de l'indemnité proposée pour les arbres inventoriés sur leurs terrains qui seraient capables de produire annuellement entre 200 et 300 kg de noix, portant selon eux l'indemnité légitime à 18600€. En cas de non rectification de la proposition municipale, ils n'excluent pas un recours judiciaire. Six annexes à la lettre détaillent des estimations de leurs biens, faites par les agences VALLAT et RMP IMMOBILIER, ainsi que des échanges avec la mairie en 2018 à l'occasion de la révision du PLU.

Réponse du maire :

Le prix proposé a été fixé dans le respect de l'avis des Domaines en date du 10/6/2022 (cf. annexe 3).

Observation n°10. Nicolas GIRAUD.

Monsieur Nicolas GIRAUD, propriétaire de la parcelle H219, est venu à la permanence du 12/03/2024 pour demander une revalorisation du prix proposé de 13€/m² à hauteur de 25 à 30€/m². Il demande, en outre, et après indemnisation des arbres fruitiers présents sur cette parcelle, à pouvoir les abattre pour en récupérer le bois.

Réponse du maire :

Le prix proposé a été fixé dans le respect de l'avis des Domaines en date du 10/6/2022 (cf. annexe 3). L'inventaire détaillé (taille, circonférence, nature, valeur...) de tous les arbres présents dans le périmètre du projet a été confié à un géomètre et l'estimation proposée en a été plutôt généreuse. Cependant, la mairie n'est pas opposée à la récupération du bois après indemnisation.

Observation n°11. Jean-Michel PACCALET.

Monsieur Jean-Michel PACCALET, par un mail du 12/03/2024 déclare refuser la vente de sa parcelle n°H3156 au motif de sa richesse en arbres fruitiers variés. A l'occasion, il s'est ému de l'installation du panneau d'avis d'enquête sur son terrain, la mairie lui répondant que ledit panneau est en fait installé sur la parcelle voisine H3155.

Réponse du maire :

-

Observation n°11. Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc.

Par un courrier daté du 11 mars 2024 transmis par mail le 12 mars 2024 à 16h21, la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc fait état de sa position défavorable au projet de lotissement en raison de son impact agricole. Il viendrait selon elle supprimer des surfaces de fauche et de pâture

indispensables lors des périodes de transition et couper un accès agricole essentiel à l'activité du GAEC la Ravine. Elle demande que le déplacement des animaux entre le bâtiment agricole ouest (GAEC la Ravine) et le pâturage en aval ne soit pas entravé par le projet et qu'un passage soit aménagé au besoin. En complément, elle demande que le tracé des canalisations qui doivent faire l'objet d'une SUP soit précisé en concertation avec les agriculteurs directement impactés.

Réponse du maire :

Voir la réponse du maire aux observations n°5 et 7.

Problématiques soulevées :

Les principales problématiques et soulevées par les onze observations ci-dessus portent essentiellement sur :

1. Pour celles relevant directement d'un accord amiable ou de l'arbitrage éventuel du juge de l'expropriation :
 - o Un désaccord sur les prix proposés selon l'estimation de France Domaines.
2. Pour celles se rapportant à la présente enquête publique et à l'utilité publique du projet de lotissement et d'enfouissement des canalisations :
 - a. La sécurisation de l'objectif « résidence principale » par un cahier des charges renforcé au vu des résultats d'opérations précédentes.
 - b. L'orientation du projet vers une plus grande densité par l'incitation à la résidence intermédiaire afin d'offrir plus d'opportunités de logements en résidence principale, pour les foyers à faible revenus (cf. avis du SCOT du 28/11/2022 lors de la modification simplifiée du PLU et suggestion de VET).
 - c. L'impact du projet sur l'activité du GAEC les Ravines et les alternatives envisageables.
 - d. La capacité financière de la commune à supporter le risque de l'opération.

Fait à la Motte Servoleix, le 29 mars 2024.

Le commissaire enquêteur,
Jean-Jacques DUCHENE

