

reçu le 16/8/2019.

Mme Claudine CHABOT  
Le Chateau  
04510 MIRABEAU

Mirabeau, le 15/08/2019

**Observations complémentaires à celles déposées le 09/08/2019 dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Montclar.**

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Après que nous (moi-même et ma sœur, Mme Christine Meissirel, destinataire du présent mail) vous ayons rencontré le 9 août dernier, nous vous informons que nous avons été reçues en Mairie par Mrs BLOT (Maire) et CHARRIEAU (adjoint) et de la teneur de cet entretien.

Il nous a été suggéré par ces deux représentants de la collectivité d'envisager un maintien partiel en zone U de nos terrains, positionnement qu'ils projetaient de soutenir.

Les arguments mis en avant sont la nécessité de limiter la surface totale de la commune destinée à l'urbanisation et, à ce titre, la nécessité qu'il y aurait de corriger les « ambitions » du PLU adopté en 2012.

Nous précisons que nous ne pourrions reconsidérer notre position que s'il était démontré qu'un maintien partiel en U serait la seule issue légalement possible et donc indispensable au développement modéré de l'urbanisation locale et sous réserve que cela soit appliqué de manière équitable (càd dans les proportions de maintien raisonnable et de manière identique sur l'ensemble du territoire de la commune).

Ensuite, je souhaite ajouter les compléments suivants :

. J'insiste sur le fait que la procédure actuellement en cours est (ainsi que tous les documents de la collectivité le font apparaître) une procédure de révision du PLU et non une procédure d'élaboration de ce document.

Il s'agit donc de réviser le PLU de 2012 dans lequel nos terrains sont inscrits en zone U, nous ne sommes donc pas en situation de demande d'inscription en zone U et il ne s'agit donc pas pour la commune de se positionner sur une extension de la zone U existante.

Les arguments qu'oppose la collectivité portent principalement sur le sujet du principe de continuité. En application des dispositions de l'article L.122-5-1 du Code de l'Urbanisme (CU) « *le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux* ».

Ensuite, en application de l'article L.122-6 du CU il appartient à la collectivité de prendre en compte les critères de l'article L.122-5-1 dans les cas (limités) suivants :

« a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;

b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou

*d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. »*

Nos terrains de nature U (et pour lesquels il a par ailleurs été démontré qu'ils se trouvaient bien en continuité avec les constructions environnantes du hameau, en quantité significative et bénéficiaient de l'accès aux voies et réseaux collectifs) ne relèvent pas d'une appréciation en vue d'une extension d'une zone U au sens du a) de l'art. L.122-5-1 (puisque'ils se trouvent dans la zone U existante), tout comme la collectivité n'est pas en situation d'interprétation des notions alors qu'elle ne serait dotée d'aucun document d'urbanisme au sens du b) (puisque la commune a un PLU dont elle engage la révision).

La volonté du législateur a été d'affirmer un développement contrôlé et raisonnable de l'urbanisation. Il est question de développement donc de canalisation de l'urbanisation à venir en l'encadrant dans les principes d'homogénéité des constructions traditionnelles locales, de continuité de zone et d'existence des voies et réseaux tout en affirmant davantage la nécessité de protéger les activités forestières et agricoles, les spécificités paysagères, naturelles, architecturales... et il est donc question de mise en place des documents d'urbanisme (pour les secteurs sur lesquels ils sont absents) et de l'extension des zones (dans les documents existants) prenant en compte ces principes. Mais à aucun moment la volonté n'a été de réduire les zones U existantes et donc de retirer la nature de « à bâtir » à des terrains l'ayant déjà et dont il peut de plus être vérifié qu'ils répondent aux critères de continuité, de présence significative d'habitats et d'accès aux voies et réseaux (et donc d'absence de charge(s) pour la commune) préconisés par la loi.

L'instruction du Gouvernement du 12/10/2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme (ci-jointe), ne définit pas elle non plus de critères qui permettraient le retrait de la nature U d'un terrain alors qu'il répond aux principaux critères posés par la loi Montagne (notamment de présence en continuité d'un secteur à densité suffisante d'habitats et d'accès aux voies et réseaux).

. Le développement modéré et contrôlé de l'urbanisation préconisé par la loi Montagne peut s'opérer, notamment, par la révision (réduction, suppression, modification) des zones AU (à urbaniser à court terme) ou 2AU (à urbaniser à plus long terme) qui ne répondent pas à au moins un des trois principaux critères de la Loi Montagne, puisque **non équipées de l'accès aux réseaux** collectifs. La commune de Montclar le pratique d'ailleurs dans son projet, ce qui occasionne la « reprise du contrôle » sur un peu plus de 11 hectares, ce qui est loin d'être négligeable, et qui se répartissent ainsi : 1,3 ha au Bouire, 0,5 ha à Vilette, 6 ha aux Côtes St Jean et **3,5 ha à Risolet**.

Pour le secteur précis de Risolet, il n'est pas démontré que le frein opéré par la suppression de la zone AU, représentant un total 3,5 ha serait insuffisant pour s'y assurer d'un développement raisonné. Et, ainsi que cela est développé dans mes premières observations, le traitement qui est fait sur le secteur est inéquitable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Claudine CHABOT