N° 4 -
Reçu par mail
Le 29-8-2019

Gil-Fourrier & Cros
société d'avocats

Chantal GIL-FOURRIER
Avocat à la Cour
Barreau de Montpellier
Lauréat de l'Ordre
Spécialiste en Droit Public
Spécialiste en Droit Commercial
Mandataire immobilier
Chargée d'enseignement
Master II Professionnel
Droit des Finances Publiques
et Fiscalité
Université Montpellier

Stéphane CROS
Avocat à la Cour
Barreau de Montpellier
Spécialiste en Droit Immobilier
Mandataire immobilier
Ancien Membre du Conseil
de l'Ordre

Clément CRESPY
Avocat à la Cour
Barreau de Montpellier
Docteur en Droit Public
Chargé d'enseignement
Master 1 Droit Public
Université Montpellier

Rémi VIDAL
Avocat à la Cour
Barreau de Montpellier

Éric PEREZ-PONCE
Ancien Avocat à la Cour
d'Appel de Montpellier
Ancien magistrat à la Chambre
Régionale des Comptes
Consultant en Finances Publiques

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION
Cabinet certifié
ISO 9001
depuis 2004

SPÉCIALISTE

Monsieur Jean-Pierre BOULET
Commissaire enquêteur
Mairie de MONTCLAR
Bâtiment Communal
04140 – MONTCLAR

Montpellier, le 29 août 2019

Par lettre recommandée avec accusé de réception n° 1A 159 202 9495 8

Et par courriel au enquetepublique@mairie-montclar.com

Nos Réf : 4143 - SC/SC/RV
Affaire : QUIEVRE / COMMUNE DE MONTCLAR

OBJET : Observations à l'attention de Monsieur l'enquêteur public sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Montclar

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

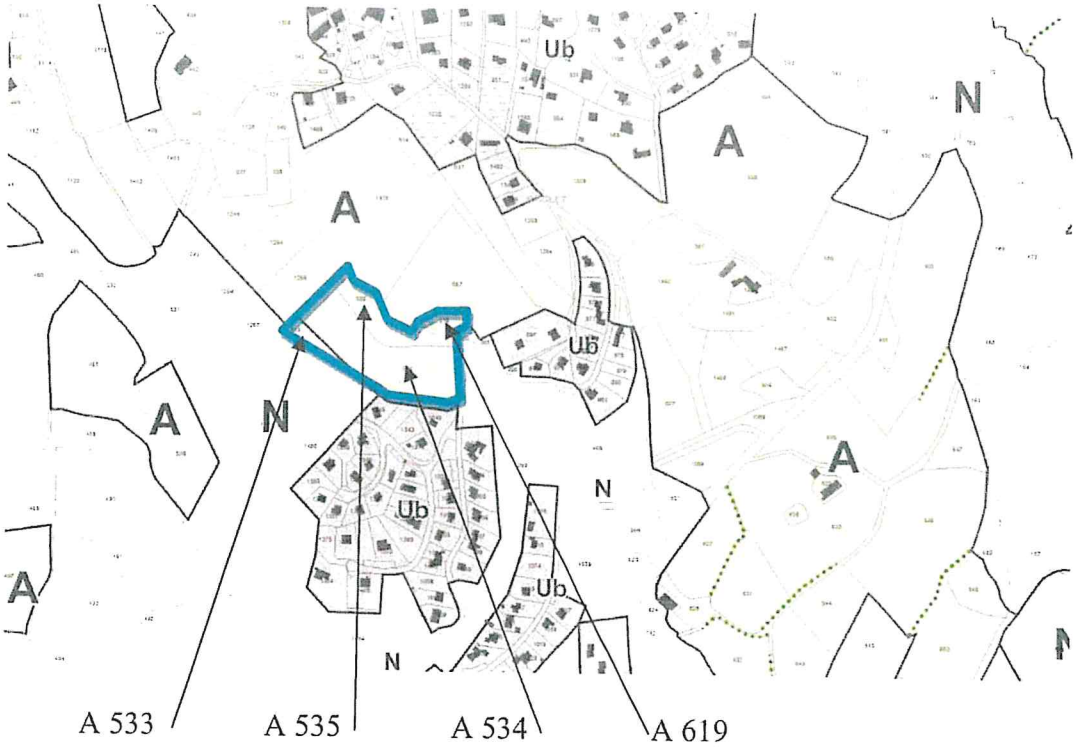
Je vous notifie les présentes observations dans la cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Montclar en ma qualité de conseil de Madame Odile QUIEVRE, propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 533, 534, 535 et 619 sur le territoire de ladite commune, dans le secteur du Risolet.

Le projet de PLU révisé arrêté le 19 mars 2019 soumis à la présente enquête publique prévoit un classement de ces parcelles de la manière suivante :

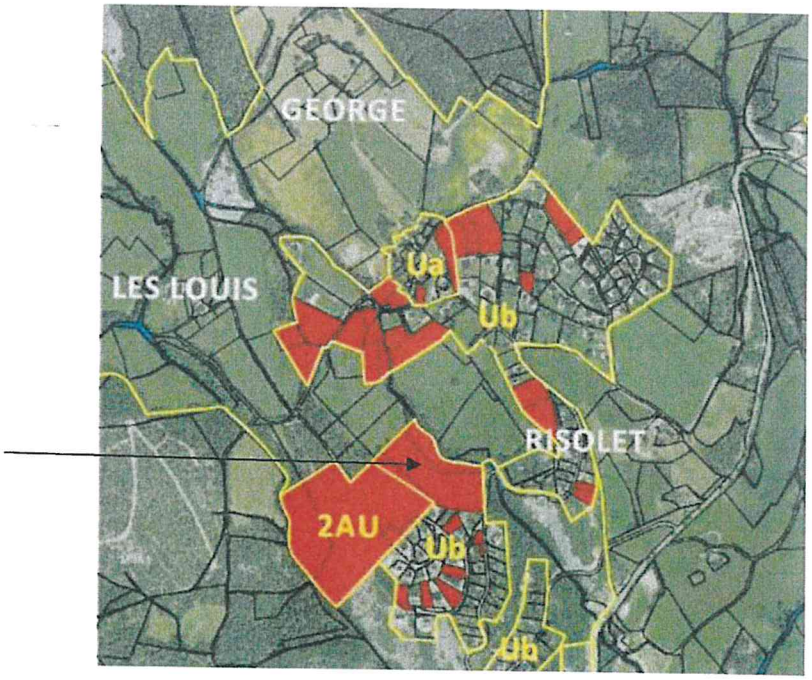
- Les parcelles cadastrées n° 534, 535 et 619 sont classées en zone agricole,

- La parcelle cadastrée n° 533 est classée en zone naturelle.

Membre d'une association agréée acceptant le règlement des honoraires par chèque. Les inscriptions d'hypothèques ou de nantissement ne seront prises ou renouvelées que sur ordre écrit du client.



Ces parcelles étaient classées, à l'exception de la parcelle cadastrée n° 619, en zone à urbaniser 2AU du PLU approuvé en 2012 (page 163 du rapport de présentation) :



- Le classement projeté des parcelles A n° 533, 534, 535 et 619 n'est conforme ni au droit, ni à la situation de ces immeubles, et est contraire aux termes du rapport de présentation et aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Madame Odile QUIEVRE sollicite en conséquence qu'il soit modifié, pour les motifs et dans les conditions suivantes :

1. La contradiction de la suppression totale des zones d'extension urbaine avec les objectifs déterminés par le PADD et le rapport de présentation :

En l'espèce, le classement de ces parcelles en zone agricole est motivé par deux objectifs identifiés au PADD :

- Affirmer les limites des hameaux et lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace en réduisant le phénomène d'habitat diffus et en urbanisant prioritairement les « dents creuses » du tissu urbain ou en continuité de l'existant (pages 11 et 13 du PADD),

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à environ 9 hectares (page 13 du PADD).

Au regard de ces objectifs, il a été choisi de supprimer l'ensemble des zones à urbaniser prévues dans le PLU approuvé en 2012 (page 163 du rapport) : la seule zone à urbaniser prévue dans le projet de PLU révisé correspond à un secteur dans lequel est prévu l'implantation d'un parc photovoltaïque (page 267 du rapport).

Or, la suppression de l'ensemble des zones à urbaniser parait être en contradiction avec les objectifs suivants en matière d'habitat identifiés au sein du PADD et dans le rapport de présentation :

- Favoriser une vie à l'année sur la commune en maintenant un développement démographique raisonnable (prévision d'une hausse de 80 habitants d'ici une douzaine d'année : page 7 du PADD),

- Diversifier l'offre de logements en matière de typologie d'habitat et d'accession afin de favoriser l'installation et la fixation de jeunes populations (page 7 du PADD et page 58 du rapport de présentation),

- Réhabiliter et requalifier les logements vacants de l'ancien parc de logement avant de penser à la mise en œuvre de nouvelles constructions notamment pour les résidences secondaires (page 57 du rapport).

En effet, ***en premier lieu***, les zones d'extension de l'urbanisation déterminées par le projet de règlement du PLU paraissent insuffisantes pour satisfaire les objectifs prévus en matière de maintien d'un développement démographique de la commune.

En l'espèce, les seules zones d'extension d'habitations prévues par le projet de règlement du PLU se situent en continuité de la station Saint-Jean (zones Us4 et Us6 : page 257 du rapport) et ont une vocation d'usage mixte (habitat, commerce et activités touristique, page 217 du rapport).

Or, ces zones d'extensions, situées au cœur de la station Saint-Jean, dans le but de renforcer la centralité de la station au sein de la commune (page 11 du PADD et p 208 du rapport) présentent un risque d'augmentation du parc des résidences secondaires au regard de leur emplacement privilégié au sein de la station de ski et de l'absence de prescriptions particulières en matière d'habitat prévues au projet règlement du PLU (pages 57 à 63 du projet règlement du PLU).

En effet, par leur situation au sein de la station Saint-Jean et en l'absence de définition de leur occupation (zones mixtes), ces zones d'extensions connaissent un risque évident de développement de « *lits froids* », c'est-à-dire de résidences secondaires non-marchandes, qui représentent déjà 79 % de l'offre d'hébergement touristique de la commune (page 67 du rapport de présentation et page 2 de la note technique de l'avis de la Direction départementale des territoires du 26 juin 2019), et sont identifiées comme nuisant au dynamisme touristique (pages 67 et 85 du rapport).

Par ailleurs, en permettant le développement de nouveaux logement secondaires, ces zones sont en contradiction avec les objectifs prioritaires de réhabilitation d'un parc de logement secondaire, « *de moins en moins adapté à la demande* » (page 7 du PADD) et de résorption de l'important volume de « *lits froids* » (page 199 du rapport et page 8 du PADD), rappelés notamment par l'avis de la CCI Alpes-de-Haute-Provence du 26 juin 2019 sur le projet de révision du PLU.

Il convient de noter, au surplus, que les zones d'extension Us4 et Us6 sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine naturel de la commune, ces zones étant composées de prairies et boisements et la zone Us4 étant adjacente à une zone humide protégée et traversée par un secteur boisé classé EBC (page 351 du rapport).

En second lieu, les parcelles cadastrées A n° 533, 534, 535 et 619 sont situées dans un secteur présentant un certain dynamisme démographique qui n'est pas pris en compte par le projet de règlement du PLU.

En effet, ces parcelles se trouvent dans la partie basse du hameau du Risolet (page 348 du rapport) qui connait un certain dynamisme puisqu'elle a connu au cours de ces 10 dernières années une consommation d'espace agricole importante et qu'un lotissement y a été aménagé (page 146 du rapport).

Ainsi, ce secteur, qui a fait l'objet d'une urbanisation supérieure aux autres hameaux de la commune sur les 10 dernières années (page 146 du rapport), parait être la zone d'extension naturelle de la commune.

Or, aucune extension d'urbanisme n'est prévue au sein de ce secteur puisque seules les constructions situées dans les « *dents creuses* » de ces zones urbaines sont autorisées afin d'affirmer les limites des hameaux et lutter contre l'étalement urbain (pages 11 et 13 du PADD).

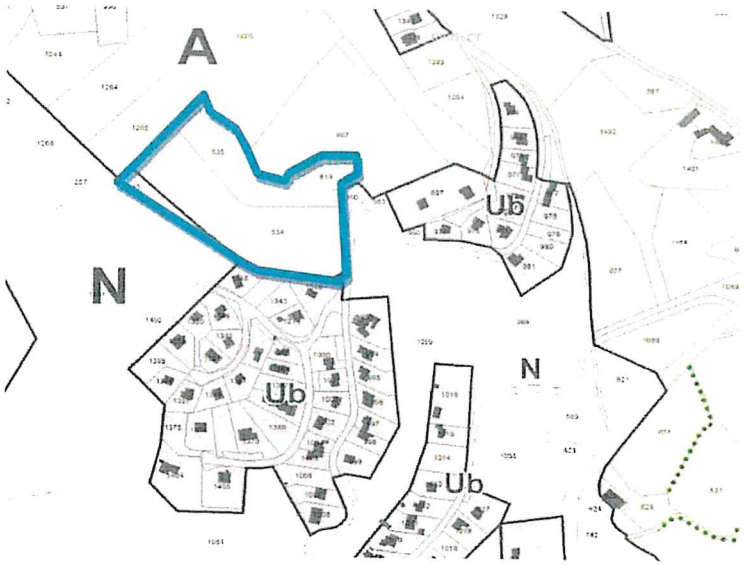
A ce titre, il convient de noter qu'en limitant l'urbanisation aux seules « *dents creuses* » du secteur du hameau de Risolet, le projet de règlement du PLU en vient à classer en zone Ub des terrains identifiés comme zones humides (p 349 du rapport), pourtant interdites de toute construction (p 21 du projet de règlement), limitant de plus fort les possibilités d'extension d'urbanisation dans ce secteur.

Pourtant, ce secteur, composé de zones Ub identifiées comme correspondant « *aux extensions récentes de l'urbanisation principalement destinées à de l'habitat et avec une typologie dominante d'habitat individuel* » parait plus adapté à l'objectif de favoriser une vie à l'année sur la commune prévue par le PADD (page 7 du PADD).

Par ailleurs, ce secteur, caractérisé par un tissu urbain aéré composé de lotissements et de maisons individuelles, pourrait permettre l'établissement d'un habitat individuel et semi-individuel dédié à l'habitat à l'année afin de favoriser l'installation et la fixation de jeunes populations (page 58 du rapport de présentation).

En effet, de par leur situation, les 6 secteurs Ub du Hameau du Risolet identifiés au projet de règlement du PLU sont moins exposés à un risque d'affectation à un logement secondaire tenant leur éloignement relatif de la Station Saint-Jean.

2. La situation des parcelles cadastrées A n° 533, 534, 535 et 619 au sein du secteur du Risolet :



Les parcelles cadastrées A n° 533, 534, 535 et 619 sont situées dans le secteur du Hameau du Risolet, en continuité d'un secteur urbain adjacent situé au Sud et à proximité immédiate d'un autre secteur urbain situé à l'Est.

Les secteurs urbains précités font partie des 6 éléments du hameau de Risolet identifiés en tant que villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations au sens de l'article L. 122-5 de la loi Montagne (page 152 du rapport).

Ainsi, l'ensemble des parcelles cadastrées A n° 533, 534, 535 et 619, au regard de la situation de la plus importante d'entre elles, la parcelle cadastrée n° 534, peut être considéré comme étant en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants au sens de la l'article L 122-5 du Code de l'urbanisme dès lors que, malgré la présence de boisement sur lesdites parcelles :

- **La parcelle cadastrée A 534 se situe le long d'une voie communale où sont implantées un nombre important d'habitations** (voir en ce sens : CAA de Lyon, 10 juin 1997, *Sté MGM*, n° 96LY00389),
- **La parcelle cadastrée A 534 est adjacente au secteur urbanisé implanté au Sud ce terrain et à environ 10 mètres de constructions existantes** (voir en ce sens : TA de Grenoble, 14 mai 2002, *Abate et a.*, n° 00-3042),
- **Une canalisation gravitaire est identifiée sous la parcelle cadastrée A 534** (page 57 du projet de zonage assainissement).

Par ailleurs, ces parcelles se situent dans la partie basse du hameau du Risolet qui ne présente pas d'enjeux écologiques importants :

- Elles se trouvent dans une zone composée de pins sylvestres et de marnes calcaires qui ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers (pages 348 et 349 du rapport),
- Elles ne sont pas affectées par une trame verte ou une trame bleue (page 358 du rapport) et ne comprennent pas de haies de bocage identifiées et protégées dans le projet de règlement du PLU (page 348 du rapport).

En outre, si ces parcelles, à l'exception de celle cadastrée A 533, sont classées en zone A afin de limiter la consommation d'espace agricole, ce classement parait particulièrement restrictif puisque :

- Il s'agit de parcelles assimilées à des friches agricoles qui ne sont plus exploitées dès lors qu'elles ne sont ni enregistrées au registre parcellaire graphique de 2016 en tant que parcelle agricole utilisées (page 112 du rapport), ni répertoriées comme faisant partie d'une exploitation (page 88 du rapport), au contraire des parcelles où sont prévues l'instauration de la zone Us6,
- Elles sont composées de bois et de surfaces en herbe qui ne présentent pas d'intérêt agricole dès lors que depuis 2000 « *la superficie en terres labourables s'est réduite considérablement tandis que la superficie toujours en herbe a presque triplée* » (page 86 du rapport).

En conséquence, pour tous ces motifs, ces parcelles, situées en continuité de l'urbanisation et ne présentant ni intérêt écologique, ni intérêt agricole, pourraient faire l'objet d'un classement en secteur Ub ou, à défaut, en secteur à urbaniser.

En effet, ces parcelles se situent dans le secteur de croissance naturel de la commune et correspondent parfaitement à l'objectif d'implantation d'un habitat annuel individuel ou semi-individuel prévu par le PADD.

Par ailleurs, en étant situé à proximité immédiate de deux zones d'urbanisation, leur ouverture à une urbanisation future permettrait de faire le lien entre les deux groupes d'habitation et contribuer à l'établissement d'un ensemble cohérent dans la partie basse du hameau du Risolet (page 12 du PADD).

Enfin, bien que la mobilisation en priorité du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes (page 331 du rapport) ne soit pas contestable, le nombre de parcelles ouvertes à l'urbanisation est particulièrement limité dans le secteur du Risolet.

Or, rien ne justifie une telle limitation dès lors qu'il est prévu, au titre de la ressource en eau, une mise en conformité de l'ensemble des captages d'eau afin d'améliorer leur rendement (page 183 du rapport).

En outre, au titre de la gestion des eaux usées, tenant la nécessité de mise en conformité de la station d'épuration, il peut être prévu, au même titre que pour les zones d'extension de l'urbanisation Us4 et Us6, un principe d'interdiction de construction nécessitant un raccordement au réseau d'assainissement dans l'attente des travaux visant à rendre conforme cette station.

Enfin, il convient de retenir que la procédure en cours est une révision du PLU et non l'élaboration d'un tel document, qui a été approuvé en 2012 : la demande de Madame Odile QUIEVRE porte sur le maintien de ses parcelles en zone à urbaniser, et non sur l'extension d'une telle zone.

Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante, inscrit aux articles L. 122-5 et suivants du code de l'urbanisme, porte sur le développement contrôlé et raisonnable de l'urbanisation à venir, et donc sur la création ou l'extension de zone urbaine ou à urbaniser.

Il ne s'agit pas de réduire les zones urbaines ou à urbaniser qui ont été précédemment identifiées comme répondant aux critères légaux, comme l'ont été les parcelles de Madame Odile QUIEVRE par le PLU de 2012.

En conclusion, les parcelles cadastrées A n° 533, 534, 535 et 619 ou, à tout le moins la parcelle A 534 (ou la partie de celle-ci située à proximité immédiate des habitations du hameau existant au Sud de cette parcelle) font l'objet d'un classement inadapté dans le projet de PLU révisé soumis à enquête, classement qui n'est pas justifié par les constats du rapport de présentation et les objectifs fixés par le PADD, et qui contredisent ces derniers.

Ces parcelles, à tout le moins la parcelle cadastrée n° 534, devraient donc, en accord avec l'objectif de maintien d'une population annuelle et sans porter atteinte à celui de maintien d'une activité agricole tenant la nature de ces parcelles, faire l'objet d'un classement soit en zone Ub, soit en zone à urbaniser en tenant compte de la volonté d'établissement d'un habitat permanent en priorité pour les populations jeunes et des contraintes en matière de distribution d'eau et de gestion des eaux usées.

Je vous remercie de bien vouloir examiner les présentes observations et d'y donner une suite favorable dans votre rapport, votre avis, et vos conclusions destinés à la commune de Montclar.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de recevoir, Monsieur l'enquêteur public, l'assurance de mes respectueuses salutations.

Pour la SELARL
Stéphane CROS