

# ENQUETE PUBLIQUE : PLU SIXT-FER-A-CHEVAL

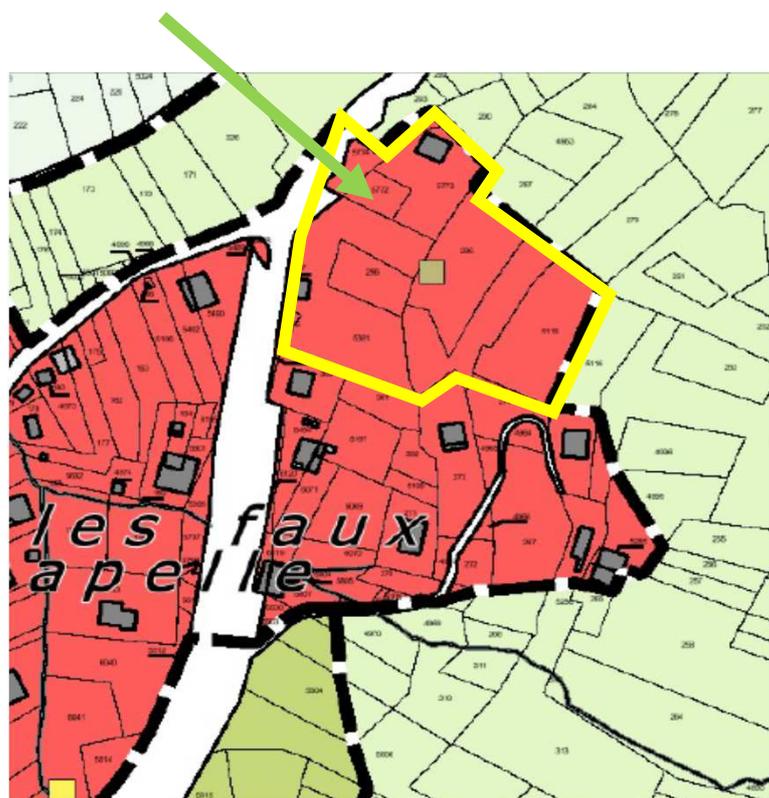
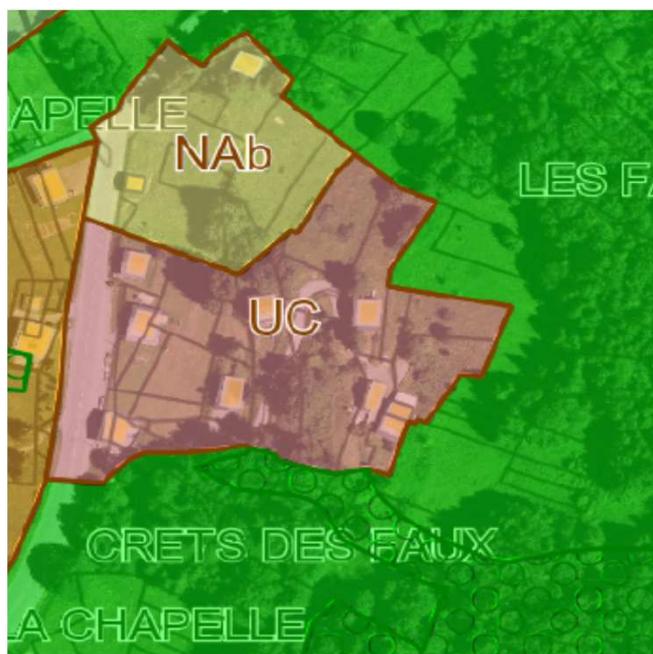
Notre POS, devenu caduque par la Loi ALUR, les élus ont lancé sa révision en PLU et ont défini à travers le PADD, les orientations stratégiques d'aménagement et d'urbanisme concernant l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir :

- Maîtriser et orienter le développement démographique et touristique
- Préserver les valeurs paysagères, agricoles, environnementales et patrimoniales du territoire
- Valoriser le tissu économique par la mise en place d'une stratégie touristique
- Relier les entités urbaines par des connexions douces

**Voici mes observations concernant les choix et les orientations proposés.**

## EXTENSION DE LA ZONE U AUX FAUX

L'objectif de la commune dans sa délibération du 15/07/2013 est de densifier les hameaux existants. Considérant cela, l'extension de la zone U des Faux n'est pas justifiée, il ne s'agit pas d'un hameau existant : quelques maisons éparpillées, de plus la totalité de la zone U existante n'est pas exploitée. La surface libérée ici en supprimant cette zone (qui plus est, sur un sol mal drainé) peut-être redistribuée sur des vrais hameaux existants, oubliés dans la répartition des terres constructibles



**DELIBERATION N° D2016\_066 SEANCE DU 26 JUILLET 2016**

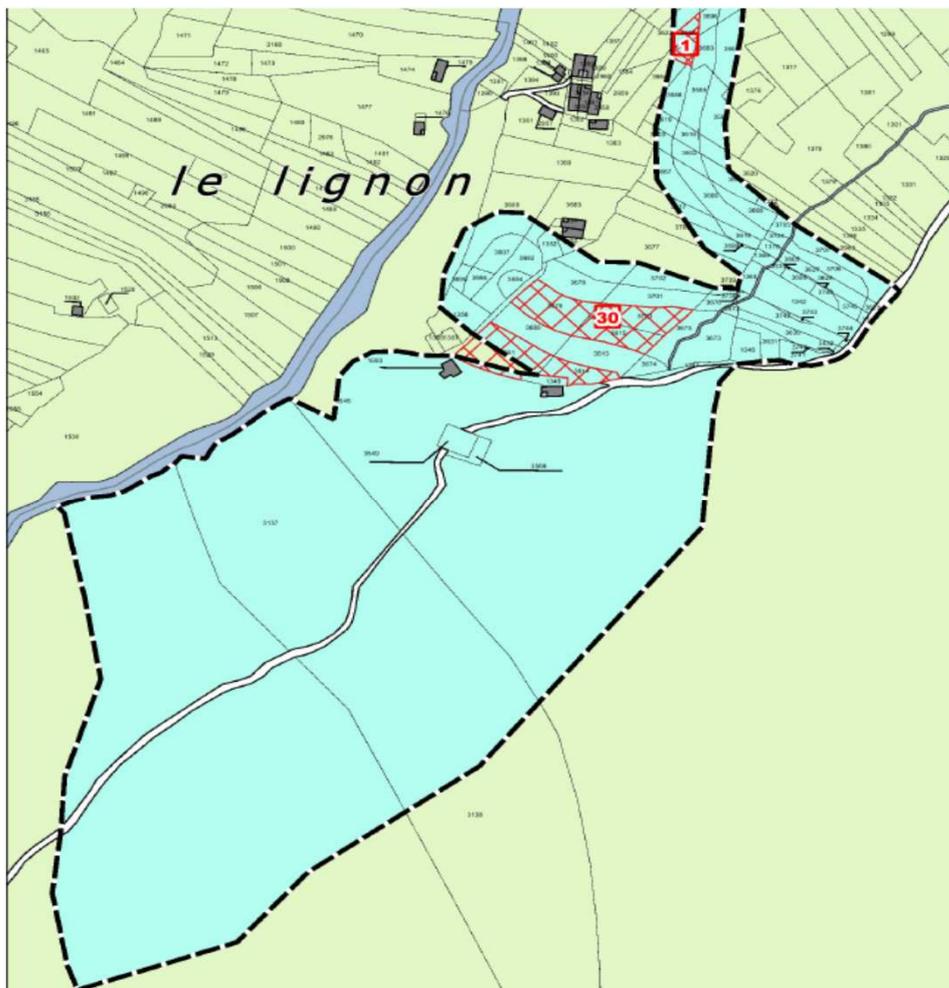
**OBJET : ARRET DU PROJET DE REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Monsieur le Maire rappelle la révision du POS VALANT élaboration du PLU engagée par délibération du 15 juillet 2013.

Les objectifs poursuivis par la Commune, tels que définis lors de la séance du conseil municipal du 15 juillet 2013 sont :

- de préserver et valoriser le cadre environnemental, paysager et agricole de la commune en étudiant les possibilités de densification du centre bourg et des principaux hameaux existants, en proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, en maintenant des espaces « verts », des coupures entre les zones urbanisées,

## STATIONNEMENT "LE LIGNON"



Les parcelles situées dans la zone de parking N°30 **appartiennent à des privés et totalisent une surface de 2500 m<sup>2</sup>**. Nous avons demandé lors de l'enquête publique "déclassement-classement de la Réserve naturelle de Sixt-Passy" que soient exclues de la Réserve Naturelle les parcelles communales N° 1694 - 3137 - 3138 afin que des parkings en "poches" puissent y être réalisés en s'intégrant complètement au site et répondant ainsi aux objectifs du Grand Site.

Cette remarque avait également été formulée par plusieurs élus lors de l'enquête publique.

Le conseil municipal lors de sa réunion du 17 mai 2016 pour avis sur le projet de déclassement - classement de la réserve naturelle nationale concluait :

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES DELIBERE ET A LA MAJORITE (2 VOIX CONTRE : MOGENIER GUILLAUME ET MONET VINCENT ; 2 ABSTENTIONS : SCURI NICOLAS ET ABRAHAM GUY) EMET UN AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS CI-DESSOUS :**

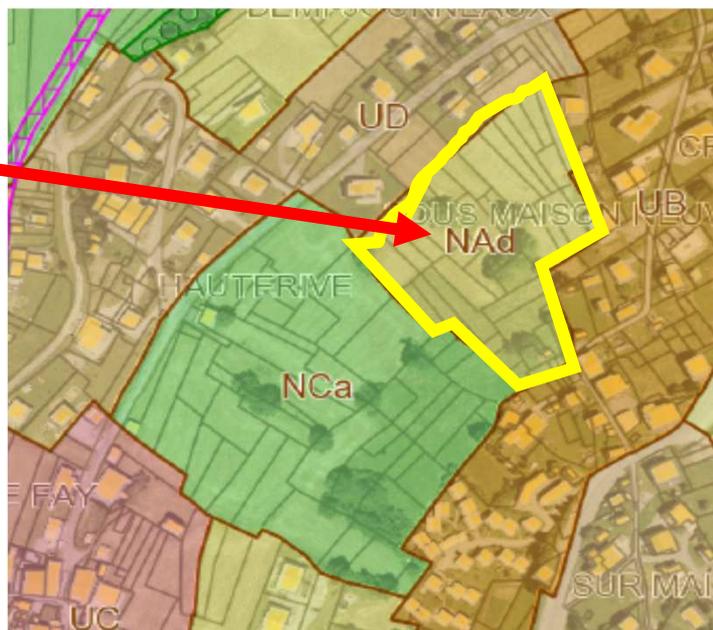
### **OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE LIMITES (ANNEXE 1)**

- Extraire du périmètre de la Réserve Naturelle les parcelles permettant la création d'un parking paysager depuis le chalet restaurant du Lignon et jusqu'au torrent (Parcelle E 3137 et E 1691 pour partie)

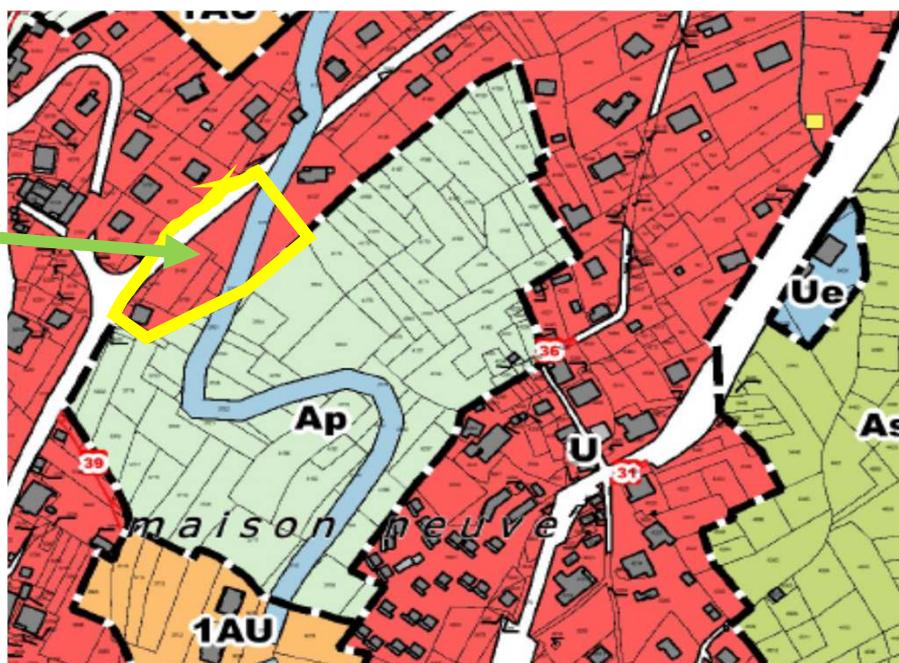
**Je demande donc que les parkings du Lignon soient réalisés sur les parcelles communales 3137 - 3138 - 1694 en cohérence avec les objectifs du Grand Site plutôt que sur des parcelles privées.**

## SUPPRESSION DE LA ZONE NAd ET EXTENSION DE LA ZONE U - MAISON NEUVE

Je constate la suppression de toute l'ancienne zone **NAd** du POS pour étendre l'espace agricole présent ....



.... et l'ajout dans la zone U de parcelles qui étaient en **NCa** dans l'ancien POS, soit zone agricole stricte .... rompant la coupure entre les zones urbanisées, objectif défini par la commune lors de sa délibération du 15/07/2013. Sans parler de la terrible injustice pour les voisins dont les terrains ont été enlevés de l'ancienne zone NAd du POS.



**DELIBERATION N° D2016\_066 SEANCE DU 26 JUILLET 2016**

**OBJET : ARRET DU PROJET DE REVISION DU POS VALANT ELABORATION DU PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION**

Monsieur le Maire rappelle la révision DU POS VALANT élaboration du PLU engagée par délibération du 15 juillet 2013.

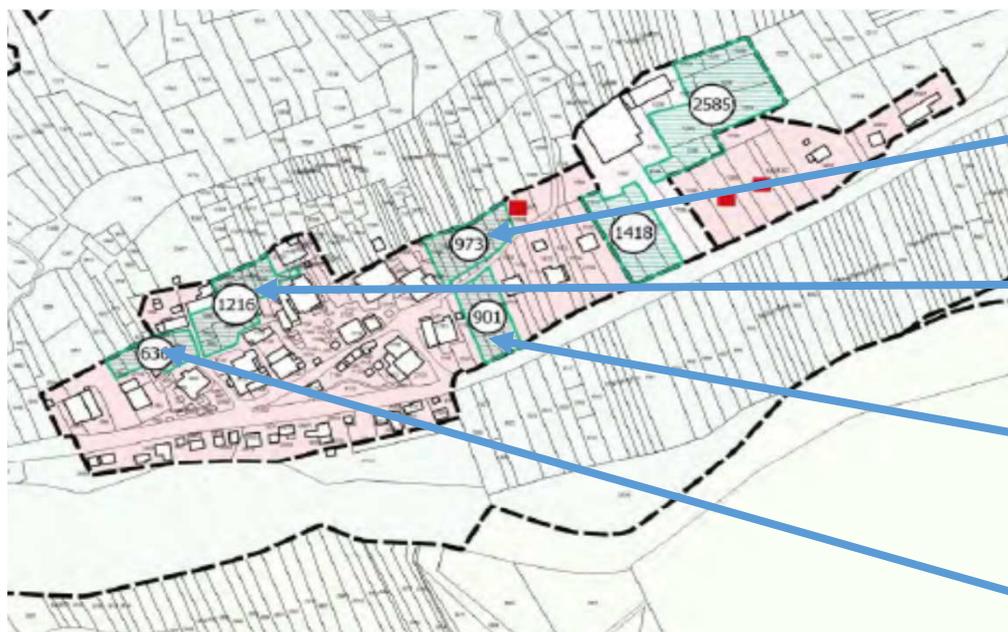
Les objectifs poursuivis par la Commune, tels que définis lors de la séance du conseil municipal du 15 juillet 2013 sont :

- de préserver et valoriser le cadre environnemental, paysager et agricole de la commune en étudiant les possibilités de densification du centre bourg et des principaux hameaux existants, en proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espace, en maintenant des espaces « verts », des coupures entre les zones urbanisées,

# RESENCEMENT DES DENTS CREUSES

L'approche du cabinet EPODE pour le calcul des surfaces a été double, "cartographique et terrain afin d'expertiser la faisabilité technique réelle de l'urbanisation des dents creuses. Ainsi les schémas suivants recensent l'intégralité des dents creuses, en parallèle l'approche terrain (morphologie, pente, accessibilité. ) est venue affiner ce calcul en retirant les surfaces « sous contraintes » d'urbanisation".

On voit dans l'exemple de **Nambride**, (vu la configuration, et non pas le Molliet), que les surfaces disponibles du cabinet EPODE sont très largement surestimées, (même avec un coefficient de rétention foncière de 1.3). Les petites parcelles sont souvent des jardins qui appartiennent à plusieurs propriétaires, qui va vendre son terrain de 100m<sup>2</sup> pour quelques milliers d'euros au risque d'avoir une maison devant ses fenêtres? Vu le morcellement, les indivisions, les mentalités, il y a fort à parier que dans 15 ans, la plupart des "dents" des hameaux seront toujours creuses : **Une approche plus sociologique aurait permis une répartition plus réaliste et plus sérieuse.**



Surface de **973 m<sup>2</sup>**  
8 parcelles => 8 propriétaires  
moy = 122 m<sup>2</sup>/parcelle

Surface de **1216 m<sup>2</sup>**  
13 parcelles => 13 propriétaires  
moy = 94 m<sup>2</sup>/parcelle

Surface de **901 m<sup>2</sup>**  
4 parcelles => 4 propriétaires  
moy = 225 m<sup>2</sup>/parcelle

Surface de **636 m<sup>2</sup>**  
8 parcelles => 8 propriétaires  
moy = 80 m<sup>2</sup>/parcelle

## ~~LE MOLLIET~~ NAMBRIDE

|  |                     |         |
|--|---------------------|---------|
| Capacité « habitat » en <b>dents creuses mobilisables</b>  | 3726 m <sup>2</sup> | 0.37 ha |
| Capacité « habitat » en <b>extension</b>                   |                     |         |
| Capacité « tourisme » en <b>dents creuses mobilisables</b> | 4003 m <sup>2</sup> | 0.4 ha  |
| Capacité « tourisme » en <b>extension</b>                  |                     |         |
| Capacité « économie »                                      |                     |         |

On a effectivement 3726 m<sup>2</sup> de capacité "habitat" en dents creuses mobilisables, sur le papier, mais combien en **réellement constructible** ? Quel parcours du combattant pour construire **1 maison** sur la "dent" de 636 m<sup>2</sup> à condition que sur les 8 propriétaires, tous soient vendeurs !!!

On retrouve la même configuration dans les autres hameaux, avec en plus des problèmes d'accès aux parcelles.

Le Vivier



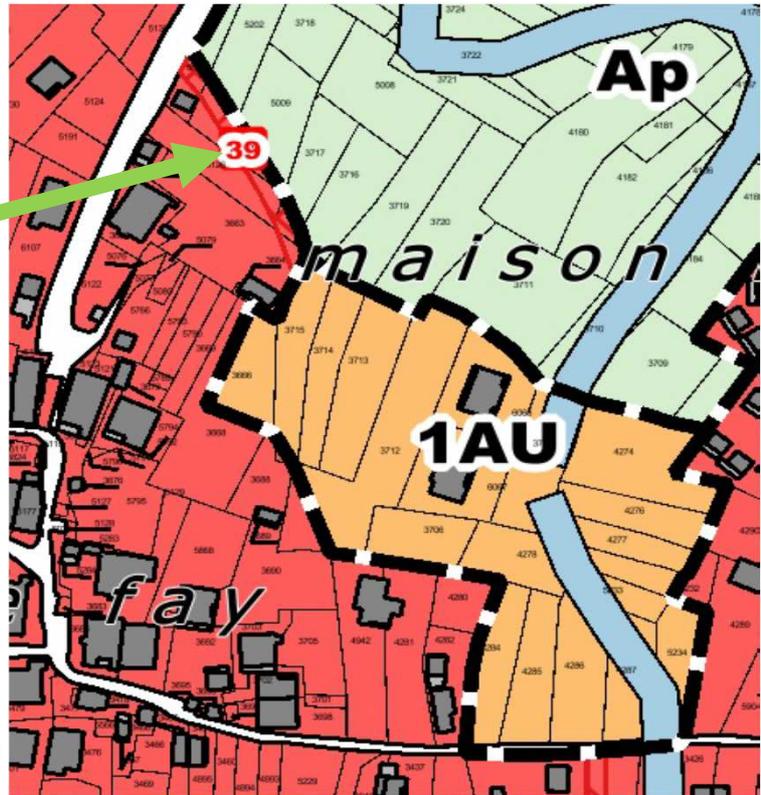
Hauterive - Le Fay



L'accès à la zone AU mentionné au PLU ne correspond pas au descriptif du document N°3 OAP. D'après l'article AU2 du règlement :

Tous projets doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La route nécessaire d'après le règlement en zone AU doit faire 5 m de large + 1,50 m pour la circulation piétonne pour une zone de plus de 5 habitations, soit une emprise de 6,50 m sur les parcelles privées constructibles alors que la zone est limitrophe à la route communale "côte du Fay" existante. Point à vérifier également, en zone AU, article AU3, la pente ne doit pas dépasser 5%.



Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique,

"L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs étant conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble", d'après le règlement de la zone, il conviendrait de présenter un projet plus précis concernant les accès à la zone AU et à la zone agricole, surtout lorsqu'ils impactent des propriétaires privés.

#### IV. OAP n°3 – LE FAY



**Suggestion** : Prolonger l'ancienne route existante

Après lecture attentive de toutes les pièces du dossier d'enquête publique du PLU de la commune de SIXT-FER-A-CHEVAL, **je m'oppose au projet proposé.**

***Il aurait mérité d'être plus ambitieux dans les capacités d'accueil de nouveaux artisans.***

***Il aurait mérité d'être plus réaliste dans la sélection des "dents creuses", et le devenir des petits hameaux.***

**Et surtout, je regrette qu'il soit aussi inéquitable :**

- Au détriment des sizerets jeunes ou moins jeunes, qui souhaitent rester dans leur village pour s'installer, investir, le faire vivre, bouger, mais ne possédant pas ou peu de surfaces constructibles, devront acheter au prix fort leurs parcelles dans un véritable parcours du combattant étant donné la rareté des parcelles constructibles dépassant 500 m<sup>2</sup>

- Au profit des gros propriétaires et promoteurs qui disposeront de grandes surfaces constructibles, non pas pour se loger et établir leur famille mais faire du profit, avec des habitations aux volets clos une partie de l'année.

- Au détriment des propriétaires de hameaux satellites tels que définis dans le PADD, oubliés dans la distribution de la cagnotte mais fortement pressentis pour céder des terres aux accès, améliorations de voirie, parkings ..... (Route de la Glière, parking au Lignon et Fardelays, parkings de Salvagny, accès aux parcelles privées ....)

- Au profit des propriétaires des pôles structurants et des pôles d'appui, dans un projet d'augmentation de l'habitat principalement fondé sur le développement touristique "station de ski" du secteur Salvagny. La création de lits touristiques est très majoritairement prévue en extension d'urbanisation (5ha soient 90% des besoins).

Il faudra que la municipalité soit très vigilante sur ces points si elle veut mener à bien tous ses projets de parkings, accès, dessertes, etc... sur les terrains privés, car l'injustice ne laisse pas grand monde indifférent. Lorsqu'elle est subie, elle amène la colère, la vengeance, le découragement, le rejet.

EMOND - DEFFAYET Christelle