



**PRÉFET
DE LA SAVOIE**

Liberté
Égalité
Fraternité



Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

Chambéry, le

26 AOUT 2021

Affaire suivie par : Léa PFISTER
Fonction : Chargée de mission territoriale
Tél : 04 79 71 73 43
Mél : lea.pfister@savoie.gouv.fr

Le Préfet
à

Monsieur le Maire de Villard-sur-Doron
25 route des Jonquilles
73270 Villard-sur-Doron

Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Villard-sur-Doron

Par courrier en date du 9 juin 2021, vous m'avez notifié pour avis, conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier relatif à la procédure de modification de droit commun n°1 de votre PLU.

Après analyse du contenu du dossier par mes services, je vous informe que cette modification appelle une réserve de ma part qu'il conviendra de lever avant l'approbation de la modification, assortie d'observations que je vous demande de bien vouloir prendre en compte lors de la phase d'approbation du document.

Réserve :

Sur l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A ou N

Le projet de modification identifie 77 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, le projet porté par le PLU prévoit environ 70 logements pour satisfaire au bon équilibre du développement de la commune. Il traduit par ailleurs ce besoin en logements au travers d'OAP, dont l'une, dans le cadre de cette même procédure de modification, fait d'ailleurs l'objet d'une évolution qui concourt à son effective mise en œuvre.

Ainsi, cette modification, en ce qu'elle offre un potentiel de création d'autant de nouveaux logements ne s'inscrit pas en cohérence avec les objectifs de développement du PLU, et vient porter atteinte à l'équilibre général de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L153-51 du Code de l'Urbanisme, une telle évolution du projet d'aménagement nécessite d'avoir recours à une procédure de révision générale du PLU.

Par ailleurs, bien que le changement de destination représente un levier pour assurer la préservation du patrimoine bâti agricole, il n'en demeure pas moins une potentielle menace pour la préservation des paysages et des espaces naturels et agricoles, dans la mesure où il rend possible la création de nouveaux logements qui nécessiteraient la mise en place d'espaces de stationnement et d'accès potentiellement prégnants. Contrairement à ce qui est inscrit dans le projet de modification, la pré-existence de logement dans ces constructions à vocation agricole ne garantit en rien que le changement de destination n'engendrera par de création de nouvelle unité d'habitation.

Enfin, il convient de rappeler que l'autorisation d'urbanisme par laquelle vous autorisez le changement de destination engage directement votre responsabilité en matière de viabilité minimale de la construction faisant l'objet de la demande de permis de construire. Rendre possible 77 changements de destination implique potentiellement de vous assurer de la viabilité effective de 77 bâtiments sur votre commune.

Aussi et pour toutes ces raisons, je ne saurais donner un avis favorable à cette modification du PLU sans que ne soit assuré le caractère limité du potentiel de création de nouveaux logements par changement de destination.

Il conviendra donc de réduire considérablement le nombre de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Des critères tels que la non atteinte à la qualité des paysages, des sites et à l'agriculture, l'alimentation en eau potable, la desserte existante par les réseaux ou la possibilité de réaliser un assainissement individuel, ou la manifestation d'une velléité d'extension d'un logement à l'intérieur du volume existant pourront guider les choix de la nouvelle identification des bâtiments pouvant changer de destination.

Observations :

Sur l'accueil de constructions dédiées au tourisme en zone agricole

Afin de maîtriser le développement dans les zones agricoles et éviter les dérives que pourraient rendre possible un tel règlement, je vous invite à privilégier une réflexion au cas par cas, et ainsi préférer le recours à l'instauration de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités pour permettre la réalisation de tels projets plutôt qu'une évolution globale du règlement qui ne saurait garantir le caractère exceptionnel de ces projets. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans ces démarches.

Sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limité de Bisanne 1500

L'évolution sur le secteur de Bisanne 1500 est justifiée car elle s'inscrit dans le projet de réaménagement du front de neige. Ce type d'évolution, offrant des possibilités de construire importantes, doit cependant garder un caractère exceptionnel.

Par ailleurs, il conviendra de prévoir la remise en état du chemin d'accès actuel à la construction, et de limiter au maximum l'impact de la nouvelle voie d'accès qui sera créée.

Les autres points sur lesquels porte le projet de modification du PLU n'appellent pas de remarque particulière de ma part. Ils rentrent dans le champs des évolutions d'une procédure de modification de droit commun permis par le code de l'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour une réunion de mise au point si vous le souhaitez.

Dans ce cas, je vous propose de prendre contact avec les services de la direction départementale des territoires : Madame Léa PFISTER, chargée de mission pour votre secteur.

Pen Le Préfet *et par délégation*

**Le chef de service
Planification et
Aménagement des Territoires**

L. FOURNIER