

**Enquête publique relative au projet de PLU de Landry**  
**Observations présentées**  
**au nom de l'association 3A, Avenir et Animation des Arcs**  
**par M. Bernard Seligmann, vice-président de 3A**

**1-Dossier d'enquête mis à la disposition du public sur le site Internet de la Mairie**

*Nous tenons à saluer cette présentation complète et facile à lire d'un dossier volumineux et complet.*

**2-Observations relatives à l'OAP n°5 de la Maïtaz**

**Remarque préliminaire concernant la légitimité d'observations formulées par des propriétaires aux Arcs, et plus particulièrement celles présentées au nom de l'association 3A :**

Le PLU soumis à enquête comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » (O.A.P.) incluant la création de plusieurs secteurs de développement urbain dont celui de la Maïtaz.

Ce dernier secteur est situé à proximité immédiate de l'urbanisation d'Arc 1800. Il est fort éloigné des urbanisations de Landry. Il est même inaccessible à la circulation publique depuis Peisey-Vallandry pendant l'hiver, la seule liaison existante (la route des Espagnols) étant alors transformée en piste de ski.

Le dossier d'enquête fait d'ailleurs bien ressortir que l'urbanisation prévue par le projet de PLU constituera une extension périphérique de la station des Arcs plutôt qu'un développement de la station de Vallandry.

Cela explique l'attention de propriétaires aux Arcs à l'égard du devenir d'une zone qu'ils connaissent et fréquentent, tel qu'il se dessine dans le projet de PLU d'une commune voisine.

Cela justifie la présente intervention que nous présentons au nom de l'association 3A, association créée et animée par des propriétaires aux Arcs militant pour la qualité de vie aux Arcs et la préservation de la qualité de leur environnement.

**Observation sur le non- respect du caractère naturel et champêtre du secteur de la Maïtaz**

Nous soulignons le caractère naturel particulièrement agréable du secteur de la Maïtaz qui, certes, n'est pas reconnu et protégé dans les documents d'urbanisme existants, mais n'en a pas moins une valeur certaine de coupure verte et d'espace de promenade de proximité facile

d'accès pour les vacanciers des Arcs, de plus en plus nombreux, qui ne profitent pas des grands espaces sportifs .

*Nous exprimons en conséquence un avis défavorable à la réalisation d'un programme immobilier aussi important sur le secteur de la Maïtaz.*

*À défaut d'obtenir son abandon, nous demandons les dispositions qui seront prévues pour en réduire l'impact sur le caractère naturel de cette zone.*

### **Observation sur le réalisme du programme des OAP de la Maïtaz**

Les OAP de la Maïtaz prévoient un « hébergement touristique haut de gamme » (« village-hôtel 4\* ») ouvert toute l'année. Sur environ 16 000 m<sup>2</sup> de terrain seraient construits 4 500 m<sup>2</sup> d'hébergement touristique (environ 200 lits) ainsi que les logements du personnel, les parkings, « des équipements de remise en forme, des commerces et tous les équipements nécessaires au fonctionnement d'un hôtel de montagne ». L'ensemble serait réalisé « dans des volumes bâtis » de type chalet, à l'image des chalets d'alpage situés en amont.

Même si ce programme est sensiblement moins important que celui de 12 000 m<sup>2</sup> précédemment envisagé, il soulève, vu des Arcs, des préoccupations et des interrogations analogues au projet de permis de construire qui avait été présenté au début des années 2010, que 3A avait alors vivement contesté et qui avait été finalement abandonné en 2012 :

*- Quelles viabilité et faisabilité d'un hôtel de luxe dans ce secteur ? La commune s'est-elle appuyée sur une étude de marché tenant compte de la maturité du marché des sports d'hiver et de l'importance de l'offre en hôtels et en résidences hôtelières (plus de 1 700 lits au total sur Peisey-Vallandry) ? Quelle vraisemblance également pour une ouverture toute l'année alors que les stations des Arcs et de Vallandry sont fermées six mois par an ?*

*- Quel programme de substitution si ce programme très ambitieux apparaissait impossible à concrétiser alors même que l'article AUm 2-2 du règlement va autoriser indistinctement tout équipement hôtelier simplement « compatible » avec les OAP de la Maïtaz ?*

### **Observation sur le fonctionnement de l'urbanisation future**

*- Comment la commune de Landry compte-t-elle réaliser et faire fonctionner les VRD d'un ensemble totalement excentré géographiquement et, de plus, inaccessible depuis Landry pendant la saison hivernale (route d'accès, réseaux eau potable d'une capacité à vérifier suffisante, eaux usées, enlèvement des ordures ménagères, secours incendie...). Quels accords a-t-elle sollicités —et obtenu—, à cet effet de la part de la commune de Bourg-Saint-Maurice/les Arcs ?*

*- Comment pourra être garantie la continuité d'itinéraires piétons et skieurs très fréquentés qui risquent d'être barrés par les constructions nouvelles ou même rendus dangereux (l'article AUm6 autorisant les constructions à seulement deux mètres de la bande de roulement des routes) ?*

**Observation sur l'absence au PLU d'un plan d'aménagement et sur les insuffisances du règlement du PLU concernant les implantations des bâtiments, leur aspect extérieur, les prescriptions architecturales et le respect du site.**

Cette question prend d'autant plus d'importance que les dispositions de l'article 11-AUm « aspect extérieur » sont particulièrement vagues et inconsistantes en ce qui concerne les règles

applicables à « la situation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions », et ne garantissent en rien que celles-ci puissent effectivement respecter les caractéristiques et la qualité naturelle du site de la Maïtaz.

D'autres dispositions du règlement paraissent également contestables, telle celle imposant des toitures à deux pans d'une inclinaison à 50 degrés, ce que l'on ne retrouve à proximité ni dans les chalets d'alpage ni dans les constructions d'Arc 1800.

On peut aussi relever avec regret que le dossier mis à l'enquête ne contienne plus aucune expression graphique des constructions projetées, l'esquisse présentée en réunion publique en début d'année ayant été retirée.

Dans son avis, la commission départementale nature et paysages formation UTN a subordonné son avis favorable en ce qui concerne la Maïtaz, à plusieurs conditions, notamment que l'OAP soit « complétée par un plan d'ensemble agréé visant à définir les caractéristiques retenues quant à la densité du bâti et la composition du projet ainsi que par des orientations architecturales reprenant le style architectural des Arcs ».

Le représentant de l'Etat (DDT) a formulé des demandes identiques qui nous paraissent fondamentales. Il a aussi souhaité l'insertion dans le règlement du PLU de recommandations architecturales, notamment « afin de limiter l'effet pastiche de « gros chalets » hors d'échelle ». Ces recommandations, qui figuraient en annexe 11 dans le dossier qui lui était présenté, ne figurent même plus dans le dossier mis à l'enquête.

*Quand et comment pourra être établi et agréé le plan d'ensemble architectural qui a été demandé pour compléter le texte des OAP soumis à l'enquête ?*

*Quand et comment pourront également être présentées des orientations architecturales de nature à permettre une certaine cohérence, d'une part avec les chalets d'alpage tout proche et, d'autre part, avec le style architectural des Arcs visible depuis la Maïtaz ?*

*Les dispositions du règlement du PLU pour le secteur de la Maïtaz, et notamment son article 11, pourront-elles être substantiellement corrigées afin d'obliger à un minimum de qualité et de cohérence architecturales et de préservation de la qualité paysagère d'un site apprécié de nombreux promeneurs des Arcs.*

ooOoo

***Nous formulons le souhait que l'avis favorable de madame la commissaire-enquêtrice puisse être subordonné à une réponse pleinement satisfaisante à toutes les questions formulées ci-dessus en italique.***

***Nous la remercions par avance très vivement pour l'attention qu'elle voudra bien porter à la présente contribution.***

**Bernard Seligmann**

Vice-président de l'association 3A Avenir et Animation des Arcs

propriétaire d'un chalet situé route des Espagnols Arc 1600