

3^{ème} réunion publique du PLU – Questions – mercredi 17 juillet 2019

Environ 30 personnes sont présentes dans la salle, en plus de M. le Maire et des représentantes de l'Atelier BDa.

Les éléments présentés lors de cette réunion sont :

- un rappel du législatif et les différents documents intercommunaux que le PLU devra prendre en compte ou devra être compatible,
- un point sur les modifications apportées au PADD, ayant nécessité un nouveau débat en conseil municipal, organisé le 20 mai 2019,
- une vue d'ensemble des dispositions applicables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager), permettant de mettre en œuvre le projet communal (PADD)
- le calendrier de la finalisation de la démarche d'élaboration du PLU.

C. Bonilla de l'Atelier BDa rappelle que les éléments présentés sont susceptibles d'évoluer d'ici fin août, date estimée du Conseil Municipal d'arrêt du PLU (voir diapos procédure).

Suite à la présentation, les questions posées sont les suivantes (avec en rouge les réponses apportées) :

- 1) Une personne demande des précisions sur les contraintes exigées dans le cas de rénovations de bâtiments anciens. Le support de présentation emploie les termes de « rénovation soignée ». Qu'est-ce que cela signifie ? En outre, quelle est la légitimité des exigences de la commune alors que les propriétaires devraient pouvoir choisir de réhabiliter à leur goût ?

L'objectif de la commune est d'éviter que des configurations et procédés architecturaux disgracieux ne soient déployés alors qu'il pourrait être possible de faire autrement. Le Maire rappelle qu'un bâtiment mal rénové et peu harmonieux avec son environnement peut être devenir une nuisance pour tout le voisinage.

Le bureau d'études explique que la rénovation du bâti ancien fait l'objet d'une page illustrative dans le règlement applicable à toutes les zones (Ua et N). Elle servira de support de discussion entre la mairie et le dépositaire de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le Maire ajoute d'une part que la réhabilitation de l'ancien est plutôt bien fait sur la commune, alors que sur d'autres communes, certaines auraient pu être nettement améliorées, sans que cela ne coûte plus cher. Ce guide est jugé d'autant plus intéressant pour la mairie qu'il n'existe plus d'architecte conseil, depuis le transfert de compétence à la communauté de communes, la CCVG n'ayant pas renouvelé sa participation à ce service.

- 2) Trop de contraintes à la rénovation, n'est-ce pas une manière de décourager les propriétaires les plus modestes ? Ne vaut-il pas mieux un bâtiment rénové de manière moderne qu'un bâtiment en ruine ?

Le Maire : l'idée n'est pas de mettre sous cloche le bâti ancien et d'être trop strict. Il rappelle que la commune ne peut avoir de contrôle sur les actes de rénovation à l'intérieur du bâtiment. Le fait que la commune ait encore un droit de regard sur les autorisations d'urbanisme (malgré le transfert des services d'instruction aux Abrets)

lui laisse donc encore la possibilité d'entrer dans une démarche d'échanges avec le pétitionnaire, pour améliorer le projet, avec l'éventuelle aide de professionnels, tels que les architectes du CAUE.

- 3) Comment les secteurs d'OAP ont-ils été choisis ? Par exemple à Rochassieux, les deux secteurs disposent d'accès restreints. De plus, ils débouchent sur une route très fréquentée (route du Lac, D921e) : ne serait-il pas pertinent de construire ailleurs ?

Le Maire et l'Atelier BDa : hormis un secteur d'extension, Rochassieux comprend plusieurs grands tènements en dent-de-crue. L'objectif des dernières lois en urbanisme de densifier le tissu bâti avant de faire des extensions induit de rendre ces dents creuses constructibles, à moins qu'elles n'aient un caractère particulier indéniable à justifier (protection écologique, qualité du paysage, jardins potagers...). Les deux OAP définissent comme préalable à l'urbanisation l'aménagement d'un accès satisfaisant. En outre, la densité projetée sur ce secteur reste relativement limitée.

Par ailleurs, le maire rappelle les routes sont étroites mais sécurisées par des sens de circulation, avec un carrefour sur la RD qui ne pose pas de difficulté, alors que le PLU a justement réduit drastiquement les surfaces constructibles par rapport au PLU en vigueur dans des secteurs où les carrefours sont dangereux et tant qu'ils ne sont pas sécurisés davantage.

- 4) En matière d'accompagnement économique et touristique, une personne suggère qu'avant de travailler le droit des sols, il faudrait peut-être valoriser les professionnels en place. Certains hébergements ne sont pas signalés. En outre, il existe de nombreux hébergements en AirBnB qui ne sont pas soumis aux différentes normes imposées aux hébergements hôteliers, touristiques et autres gîtes.

Le maire répond que la compétence développement touristique a été transférée à la communauté de communes, c'est une exigence imposée par la loi, seules les stations touristiques peuvent y déroger en matière de promotion touristique.

Le rôle de police du Maire peut toutefois encore jouer sur certains abus, mais pour cela le Maire signale que les moyens humains et juridiques des communes à ce sujet sont limités. Il suggère que les commerçants du secteur hôtelier/hébergement touristique s'organisent pour repérer et dénoncer ce type d'abus auprès de la mairie.

- 5) Une personne demande des précisions sur les modalités de réglementation des commerces en centre-bourg.

Le Maire répond que la volonté de la commune est de trouver un dispositif permettant de protéger le petit commerce en centre-bourg, et par la même occasion, le vivre-ensemble. L'idée est d'éviter qu'un grand supermarché ne s'implante sur le territoire communal, et d'inciter les commerces de détail et services à s'installer en cœur de bourg.

- 6) Plusieurs échanges ont porté sur le déclassement de terrains aujourd'hui constructibles à Gunin, secteur également concerné par l'implantation récente d'une exploitation chevrrière. Quelles sont les motivations de ce déclassement ? Qui a autorisé l'implantation de cette exploitation proche des habitations existantes ?

L'atelier BDa souhaite clarifier ce qui relève du PLU et ce qui relève du droit relatif à l'exploitation agricole.

➤ **Concernant les règles relatives à l'installation d'une activité agricole, le contrôle du maire et le lien avec le droit de l'urbanisme**

Réponse de BDa et de la commune : la commune peut contrôler ce qui se passe sur un terrain du point de vue des autorisations d'urbanisme car elle dispose d'un droit de regard sur l'instruction faite en son nom par le service urbanisme de la communauté de communes.

Par ailleurs, toujours sur le PLU encore applicable aujourd'hui, les constructions à destination agricole sont en effet interdites en zones U. Le maire, aurait donc mécaniquement refusé l'évolution du bâtiment de l'habitation vers l'agriculture (changement de destination), si la demande lui avait été faite, ce qui n'est pas le cas.

D'autres autorisations sont nécessaires pour implanter une activité agricole. Ce sont notamment les services de la DDCSPP qui doivent déterminer si l'implantation d'une activité agricole à un endroit donné est pertinente ou non.

À ce titre, la mairie s'efforce depuis plusieurs semaines de disposer de davantage d'informations. Cependant, elle n'a pas compétence sur les autorisations qui peuvent être données et a priori pas de droit de regard ni aucun contrôle.

Aussi, pour l'heure, le Maire dispose du même niveau d'information que le voisinage qui a souhaité être informé du dossier.

➤ **Concernant le projet de PLU.**

BDa rappelle que le projet de PLU est sujet à des objectifs de lutte contre la consommation de l'espace et de densification de l'urbanisation. C'est un objectif rendu incontournable par la loi et imposé également par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Avant-Pays Savoyard. Cela se traduit concrètement par la nécessité de privilégier l'urbanisation des dents creuses et de réduire de manière significative les surfaces constructibles.

Plusieurs éléments méthodologiques ont prévalu aux choix pour réduire ces surfaces, notamment :

- la présence de bâtiments agricoles pour préserver l'activité économique, avec la préservation de périmètres de réciprocité⁽¹⁾. Ces périmètres pourront être identifiés au plan de zonage seulement de façon indicative, car ils sont susceptibles d'évoluer rapidement si la nature de l'exploitation ou le nombre d'animaux concernés évoluent également.

⁽¹⁾Les périmètres de réciprocité sont des éléments liés au code rural, indépendants du droit de l'urbanisme et de PLU. Il s'agit d'imposer une distance entre les exploitations agricoles d'élevage et les habitations alentours. Cette distance est de 50 à 100 m depuis l'habitation riveraine et le bâtiment accueillant le bétail, selon le type d'élevages et le nombre d'animaux. Les tracés des périmètres présentés au plan de zonage sont donc estimatif car issu du diagnostic agricole fait dans le cadre du PLU.

- la présence de l'assainissement collectif car les sols ne sont pas toujours favorable à l'assainissement individuel : certaines installations individuelles fonctionnent aujourd'hui mal.

Pour toutes les habitations en zones agricoles, il faut retenir qu'au niveau du futur PLU, un classement en zone Agricole ne signifie pas que les habitations soient

« figées », mais qu'il n'est pas possible d'en envisager de nouvelles. Les habitations existantes pourront évoluer (réfection / extension / éventuelles annexes) selon le règlement du PLU.

7) Mon terrain ne sera plus constructible dans le projet de PLU. Est-ce définitif ?
Si des évolutions peuvent encore avoir lieu sur le projet de PLU d'ici son arrêt, il faut garder en tête que dans les grandes lignes, le projet est désormais globalement ficelé. Il peut y avoir quelques adaptations à la marge, si elles sont compatibles avec le projet général du PADD quant à la localisation, et si elles ne sont pas trop nombreuses, pour rester compatible avec la surface de foncier potentiellement constructible fixé par le PADD ;

L'atelier BDa invite cependant les propriétaires à venir déposer une demande dans le cadre de l'enquête publique pour qu'elle puisse être étudiée à l'aune de l'intérêt général, du projet communal et des avis exprimés par les personnes publiques associées lors de la consultation (voir schéma récapitulatif dans le support de présentation).

Si le terrain reste inconstructible une fois le PLU approuvé, il pourrait devenir constructible lors de prochaine révision générale dans une dizaine d'années. Pour rappel, le PLU est dimensionné pour 10 ans, de nouvelles zones constructibles devraient être ouvertes à l'urbanisation à plus long terme.

8) Une question concerne l'occupation illégale de terrains par les gens du voyage

Le Maire explique que cela ne concerne pas le droit de l'urbanisme mais qu'en revanche l'équipe municipale est très mobilisée sur le sujet. Malheureusement, les délais de recours auprès du tribunal seront sans doute plus longs que la durée de séjour de ces personnes.

9) Des questions portent sur la date et le déroulé de l'enquête publique ainsi que la disponibilité du commissaire enquêteur

La date estimée de l'enquête publique correspond au 1er mois sur les deux mois affichés dans le calendrier du support de présentation (à savoir le mois de décembre). Cela reste à confirmer car c'est le tribunal administratif qui nomme le commissaire enquêteur et établit les dates précises d'enquêtes.

Les dates exactes de l'enquête publique ainsi que les demi-journées de permanence du commissaire enquêteur seront précisées quelques jours avant le début de l'enquête (15 jours avant et 8 jours après).

10) Quand seront disponibles les documents présentés ce jour ?

Le bureau d'études s'engage à fournir les documents dans un délai d'une semaine.

11) Comment sont justifiés les choix d'aménagement dans le rapport de présentation ?

A retenir :

- le PADD doit être le fruit d'un travail de diagnostic,

- les dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme (règlement, zonage, OAP), doivent être nécessaires pour la bonne mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD,
- le PLU fait aussi l'objet d'une évaluation environnementale qui doit démontrer que le PLU n'est pas susceptible de porter atteinte de manière significative à l'environnement, ou alors qu'il a fait l'objet de mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation des éventuels impacts.