

CHAMOIX-SUR-GELON (73390) - PLAN LOCAL D'URBANISME RÉUNION PUBLIQUE N°2 du 24 JUIN 2016

Ordre du jour

PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)

Début de réunion : 19h00

Levée de séance : 22h00

Présents

- Pierre BELLI-RIZ (PBR), bureau d'études chargé du PLU
- Monsieur Le Maire et 5 conseillers municipaux
- 25 personnes dans la salle

Présentation

M. le Maire introduit la réunion. Cette réunion publique est la deuxième réunion officielle de concertation, à la suite de la réunion du 3 juin 2016. Elle est consacrée aux orientations générales d'urbanisme choisies par la commune.

Les orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) sont présentées par M. BELLI-RIZ (cf. présentation jointe en annexe).

Cette présentation fait l'objet de questions et de remarques de la part du public.

Question 1 : il y a une opération en cours à Villard-Dizier (parcelle 27) ; quand pourra-t-on disposer d'un projet de zonage précis ? Et quelle est la méthode utilisée pour définir le zonage ?

Réponse : le zonage précis n'est pas l'objet de la réunion de ce jour, il est encore en cours d'étude.

La méthode choisie pour délimiter les zones urbanisées et urbanisables découle du diagnostic, des conditions et des contraintes du territoire. Les orientations du PADD déterminent des principes généraux qui sont appliqués partout de façon homogène et équitable.

Le zonage doit être compatible avec le PADD, et notamment respecter les objectifs de croissance adoptés pour les 10 ans qui viennent. La capacité globale du zonage du PLU ne doit pas dépasser celle qui a été définie dans le PADD.

Un projet de zonage plus précis pourra être présenté lors d'une prochaine réunion publique ; il ne s'agira encore que d'un document de travail, tant que le projet de PLU n'est pas arrêté par le conseil municipal.

Question 2 : on voit apparaître beaucoup de réduction des zones constructibles dans les hameaux, pourquoi ?

Réponse : le POS comporte beaucoup de zones NB, qui ne sont pas vraiment des zones constructibles sans conditions ; ces zones nécessitent de réaliser des réseaux, qui en fait ne peuvent maintenant être réalisées que par la collectivité publique. Il y a aussi des problèmes d'accès direct sur les routes départementales, qui sont en pratiques interdits. Il y a ainsi des terrains qui sont constructibles selon le POS, mais en fait c'est parfois illusoire, les permis de construire seraient refusés.

Les zones NB doivent systématiquement être revues dans le PLU. Pour les hameaux des Berre, il n'y a pas d'assainissement collectif, et la qualité des sols est peu favorable à l'assainissement individuel.

Ces zones NB, avec les zones NA (à urbaniser), sont donc sous-équipées et représentent une capacité de développement disproportionnée ; et l'effort prioritaire de la commune s'oriente vers le bourg, pour des raisons d'assainissement collectif notamment.

Question 3 : quelle part vont représenter les terrains « déclassés » dans le PLU par rapport au POS ?

Réponse : presque pas de terrains déclassés de zone urbaine en zone naturelle ou agricole. En revanche, la proportion de terrains non bâtis classés au POS en zone NA ou NB et « déclassés » en zone agricole ou naturelle sera élevée (estimation grossière : 70% ?). C'est normal, compte tenu de leur manque d'équipements et de leur très large surdimensionnement.

En réalité, beaucoup de ces terrains ne sont déjà pas constructibles, ou bien selon des conditions qui ne sont pas réalistes.

Question 4 : quelle densité est-elle considérée comme optimale ?

Réponse : le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) de Métropole Savoie ne prévoit pas de densité minimale pour les terrains déjà équipés situés dans le tissu urbain existant. En revanche, pour les secteurs d'extension de l'urbanisation, la densité optimale est en moyenne de 20 logements à l'hectare. Cela correspond à peu près à la densité du lotissement récent du Parc.

Question 5 : à quelle échéance verra-t-on un PLUI (PLU intercommunal) ?

Réponse : la compétence en matière de plans d'urbanisme est transférée par les communes à la communauté de communes Cœur de Savoie (CCCS) le 27 mars 2017. Cela ne signifie pas que l'étude d'un PLUI sera aussitôt lancée.

La CCCS doit se réunir 3 mois avant cette date pour consulter les communes. Si 20% des communes représentant au moins 25% de la population souhaite rester en PLU communaux, il n'y aura pas de PLUI rapidement.

Le lancement rapide d'un PLUI pour la CCCS est peu vraisemblable.

Question 6 : dans la communauté de communes, les autres communes sont-elles sur la même logique ?

Réponse : d'autres communes ont fait un PLU récemment. Les PLU doivent être compatibles avec le SCOT de 2005, qui est peu contraignant. En revanche, il y a peu de coordination dans la CCCS. Il faudrait pouvoir s'appuyer sur un PLH (Programme local de l'habitat), qui étudierait un développement de l'habitat équilibré à l'échelle de la CCCS.

Le PLU de Chamoux, qui devrait être approuvé en 2017, restera valable et devrait même être en avance sur l'évolution à venir. Il pourrait être intégré sans changement majeur dans un PLUI.

Question 7 : quel est le coût total d'un PLU ?

Réponse : environ 40 000 à 50 000 euros. C'est un travail important, qui est à refaire environ tous les 10 ans, et qui nécessite 2 à 3 ans de travail.

Question 8 : comment vérifier les engagements de la commune dans son PLU ?

Réponse : avant la loi ENE (Engagement national pour l'environnement) de 2010, on pouvait annoncer des objectifs mais on n'avait pas vraiment de moyens de vérifier leur application. La loi ENE a défini des règles précises, qui permettent de vérifier les objectifs annoncés.

La capacité de développement, de nouvelles constructions, doit être définie pour 10 ans, ni plus ni moins (alors que les réserves du POS auraient pu durer 30, 40 ans ou plus...). Les calculs doivent être cohérents et réalistes. La commune doit choisir clairement des priorités.

Le PLU se veut réaliste, ses prévisions ne sont pas pour autant des certitudes. Certains facteurs conjoncturels (marché de l'immobilier par exemple) peuvent accélérer ou ralentir la production de logements.

Question 9 : le PLU sera arrêté en septembre 2016, que se passera-t-il après ?

Réponse : après l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal, le dossier est transmis aux PPA (personnes publiques associées) qui ont 3 mois pour donner un avis. Après la réception de ces avis, l'enquête publique peut être ouverte : elle dure 1 mois, et le commissaire enquêteur a ensuite 1 mois pour remettre ses conclusions.

La commune prend en compte les avis des PPA et les conclusions de l'enquête publique pour modifier son projet avant son approbation.

Question 10 : si les objectifs du PLU ne sont pas respectés, que se passe-t-il ? Comment est-il évalué ? Y a-t-il des sanctions éventuelles ?

Réponse : les méthodes de vérification et d'évaluation *a priori* (au moment du projet de PLU) ont beaucoup évolué avec la loi ENE de 2010. Les calculs doivent être relativement précis et réalistes, ils sont contrôlés par les PPA (l'État, le SCOT, la Chambre d'agriculture notamment)
L'application du PLU sera suivie par le SCOT, par les services de l'État, par la CCCS. Si le cadre réglementaire du PLU nécessite d'évoluer, une modification ou une révision du PLU peut être décidée.

Question 11 : y a-t-il une obligation d'exploiter les terres en zone agricole ? Et que se passe-t-il pour les maisons existantes en zone agricole ?

Réponse : non, il n'y a pas d'obligation d'exploiter les terres agricoles, mais à Chamoux-sur-Gelon les terres de la plaine sont fertiles et convoitées, il n'y a pas de friches, les agriculteurs sont constamment à la recherche de nouvelles terres à cultiver.
Pour les maisons existantes en zone agricole ou naturelle, des extensions limitées sont possibles, selon les règles définies par le règlement.

Question 12 : il y a au Premier Berre une maison où habitent 10 personnes, et qui ne semble pas être incluse dans la zone urbaine ; quelle évolution possible ?

Réponse : si cette maison n'est pas dans la zone urbaine, c'est qu'elle est considérée comme étant en discontinuité par rapport au hameau, en fonction de critères relativement précis (distance par rapport aux autres maisons, appartenance à un même ensemble, etc.). Elle peut cependant évoluer avec des extensions limitées. En revanche, pas de nouvelle maison possible dans ce type de situation, cela risquerait d'entrer en conflit avec l'activité agricole.

PROCHAINE RÉUNION PUBLIQUE

En septembre 2016, avant l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal

Annexe : document de présentation réalisé pour la réunion publique