

COMMUNE DE VILLARD-SALLET

Département de Savoie

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Titre premier

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Gérard Decour

SOMMAIRE

TITRE PREMIER : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préambule

1. Présentation de la commune	p. 04
2. Composition du dossier d'enquête publique	p. 06
3. Le projet de PLU	p. 06
3.1 – Rapport de présentation	p. 07
3.1.1- Diagnostic	p. 07
3.1.2- Enjeux et dispositions du PLU	p. 09
3.1.3 - Analyse de l'environnement	p. 10
3.1.4 - Indicateurs de suivi	p. 10
3.2 – PADD	p. 11
3.3 - OAP	p. 12
3.4 - Règlement	p. 13
3.5 - Annexes	p. 14
4- Le bilan de la concertation et l'avis des PPA	p. 14
3.6 – Bilan de la concertation	p. 14
3.7 - Avis des PPA	p. 15
5- Analyse du Commissaire enquêteur	p. 18
3.8 - Sur l'enquête publique et sa régularité	p. 18
3.9 - Sur le rapport de présentation	p. 20
3.10 - Sur le PADD	p. 27
3.11 - Sur les OAP	p. 29
3.12 - Sur le règlement écrit et graphique	p. 32
6 – Avis sur les observations du public	p. 32

TITRE DEUXIEME : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. – Conclusions	p. 47
2. – Avis	p. 54

ANNEXE	p. 55
--------	-------

TITRE PREMIER : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Préambule

Le conseil municipal de la commune de Villard-Sallet a délibéré le 23 septembre 2016 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, dont l'élaboration a été prescrite par délibération en date du 20 septembre 2012.

Le bilan de la concertation publique préalable a été présenté à la délibération du conseil municipal en sa séance du 23 septembre 2016 et fait l'objet d'un document de synthèse joint au dossier d'enquête.

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été demandés par la commune le 30/09/16. A réception du dossier d'enquête le commissaire enquêteur ayant constaté que la demande de plusieurs avis avait été omise, une demande complémentaire a été effectuée les 1^{er} et 16 décembre.

Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de titulaire, ainsi que Madame Stéphanie GALLINO en qualité de suppléante, par décision en date du 17/10/2016.

L'arrêté d'ouverture prescrivant l'ouverture de l'enquête a été établi par le Maire de Villard-Sallet le 21 mars 2017.

L'avis d'enquête a été affiché au moins 2 semaines avant l'ouverture de l'enquête sur les panneaux d'affichage habituels de la commune et publié dans 2 journaux locaux le Dauphiné Libéré et La Maurienne les 30 et 31 mars 2017, puis les 26 et 27 avril.

1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE D E VILLARD-SALLET

1 -1 Situation Géographique

La commune est située dans la Combe de Savoie, en rive gauche du Gelon, à 4 kilomètres au nord-est de La Rochette. Elle s'étend sur 311 ha dont 83 de forêts et présente un fort caractère agricole lié à l'élevage et la production céréalière.

Elle est composée de 2 hameaux, Le Mollaret et Louise Dufour, traversés par la RD 28. Elle est située à 371 m d'altitude, le point culminant atteint 800 m, 2 groupes de maisons sont classés loi Montagne, les Batards et les Vignes.

1 -2 Population et habitat

La population atteint 252 habitants au dernier recensement complémentaire de 2010. La croissance du nombre d'habitants est régulière depuis 1975 (191 habitants), soit environ 1 % de croissance annuelle. Les classes d'âges de 45 à 74 ans sont en surreprésentation par rapport à la moyenne savoyarde, mais les jeunes de 0 à 14 ans sont bien présents et représentent 19, 6 % de la population.

Les actifs représentent 65 % de la population et le nombre d'emploi sur la commune a connu une forte progression de 1999 à 2009 de 33 %, mais seulement 17 % des actifs travaillent sur la commune.

Les logements sont constitués pour 89 % de logements individuels et pour 11 % de logements collectifs. Le taux de vacance augmente pour atteindre 12,7 % en 2009, y compris les bâtiments inoccupés du Castelet. Il n'y a pas de logements sociaux.

Depuis 2002 en moyenne 2 permis de construire sont délivrés par an. La consommation foncière par logement est importante : 1561 m² par maison.

1 -3 Activités économiques

Il n'y a pas d'activité touristique sur la commune.

En 2011, 10 entreprises sont établies dont 7 à destination des transports, commerces et services, et 3 de la construction.

La commune ne compte plus que 3 exploitants agricoles, mais 20 ha (16 %) sont exploités par des agriculteurs extérieurs à la commune. La superficie agricole est de 121 ha dont 84 ha de prairie (69 %).

1 -4 Organisation administrative

La commune fait partie de la **Communauté de communes Cœur de Savoie**, qui regroupe 43 communes et 33 611 habitants à la suite de la fusion de quatre communautés de communes : Pays de Montmélian, La Rochette-Val Gelon, Combe de Savoie et Gelon-Coisin. La communauté est compétente dans les domaines d'aménagement de l'espace, de développement économique et accompagnement de la croissance démographique.

Les SIVUs : Villard-Sallet appartient aux intercommunalités dans les domaines suivants : Assainissement, Energie, Adduction d'eau, Collège de La Rochette, Etablissement scolaire Le Castelet.

Le SCOT : La commune est comprise dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Métropole Savoie » qui compte 103 communes, compétent en matière d'urbanisation des territoires et qui limite l'extension des zones d'habitat du PLU à 8 ha au total en 2004.

La Carte Communale : La commune est actuellement soumise à une carte communale à laquelle doit se substituer le PLU.

2 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est conforme à l'art R 123-8 du Cu. Il comprend :

- 1 - un Rapport de Présentation : de 173 pages,
- 2 - un PADD de 7 pages
- 3 - des Orientations d'Aménagement et de Programmation de 18 pages,
- 4 - un Plan de Zonage au 1/2500^e,
- 5 - un Règlement de 50 pages,
- 6 - des Annexes :
 - o 1 - Assainissement,
 - o 2 - Eaux Pluviales,
 - o 3 - Servitudes d'Utilité Publique,
 - o 4 - PAC de l'Etat,
 - o 5 - Délibération de Prescription du PLU,
 - o 6 - Décision de l'Autorité environnementale après examen au cas par cas,
 - o 7 - Bilan de la Concertation préalable.

3 - LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce paragraphe 3 présente une synthèse des éléments du dossier mis à la disposition du public, sans commentaire du commissaire enquêteur. Seuls les éléments stratégiques pour l'élaboration du PLU sont repris. Pour une lecture plus précise il convient de se reporter aux documents. Cette synthèse ne constitue pas une prise de position du CE. Ses remarques éventuelles sont indiquées en italique.

Le dossier de présentation est conforme à l'art R 123-1 du Cu. Il est réalisé par le Cabinet EPODE Territoires, 44, rue Charles Montreuil à Chambéry. Il est structuré comme suit :

3 – 1 – Le Rapport de Présentation

Son contenu et ses objectifs sont précisés par les art. L. 123.1.2. et R. 123.2 du Cu : « il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et le Règlement. »

Partie 1

3.1.1. Le Diagnostic Communal

3.1.1.1. La situation Démographique

En 2010 la population atteint 252 habitants et affiche une croissance annuelle de 1 % depuis 1999.

A l'horizon 2025 la population pourrait varier entre 250 et 480 habitants. La commune doit donc définir l'évolution qu'elle souhaite donner à la population. C'est le PADD qui répondra à ce questionnement et expliquera les choix retenus par la commune. Il est nécessaire pour la commune de se positionner quant à son avenir : commune-dortoir ? commune dynamique ? place dans l'intercommunalité et rôle.

3.1.1.2. L'analyse de l'Habitat

En 2009 la commune compte 126 logements dont 11 % de logements collectifs. Le nombre de logements vacants passe de 9,6 % en 1999 à 12,7 % en 2009. La réhabilitation du parc ancien pourrait réduire la vacance et conserver une harmonie architecturale et patrimoniale bâtie. Les secteurs à enjeux identifiés tels que celui du Castelet doivent aboutir à une réflexion et une attention particulière concernant leur potentiel d'accueil de nouveaux logements.

La consommation foncière par logement est importante 1561 m² en moyenne pour un SHON de 143 m². Le PLU devra afficher un objectif de réduction de la consommation foncière. La structuration du hameau Louise Dufour s'est renforcée.

On assiste à une déstructuration progressive du hameau Mollaret et à la consommation de terrains agricoles.

3.1.1.3. Les Infrastructures de Transport et Equipements

La requalification de voiries telle que la RD 28 est utile en vue de sécuriser les déplacements des modes doux. La question de l'intégration des parkings dans le paysage urbain peut avoir son intérêt quant à la cohérence et la continuité avec l'existant et l'identité communale.

Le réseau d'eau potable est excédentaire avec une marge de 117 m³ en moyenne.

Une réflexion est nécessaire sur l'école intercommunale et le projet à proximité de complexe sportif (SIVU Le Castelet) principal équipement public de la commune.

3.1.1.4. Les Activités Economiques

La commune ne concentre que 40 emplois sur son territoire sur 103 actifs.

Trois exploitants agricoles résident sur la commune, mais 17 % des terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs extérieurs.

La commune devra prêter une attention particulière pour pérenniser et valoriser son activité agricole ainsi que les espaces qui lui sont dédiés. Elle pourra engager une politique plus dynamique en termes d'économie locale sur les nouveaux secteurs à enjeu d'urbanisation tel que le Castelet.

3.1.1.5. L'analyse Urbaine, Architecturale et Patrimoniale

Les noyaux anciens sont condensés (20 logements par ha), les constructions récentes sont de 10 constructions par ha, notamment sur le Mollaret, qui a tendance à se déstructurer. Il convient de lutter contre l'étalement urbain en garantissant la structure urbaine des différentes entités. Le phénomène de dilution du bâti ne permet plus une cohérence urbaine et une lisibilité des différents espaces.

3.1.1.6. L'analyse des Capacités Foncières de la carte communale

Au total, 47 permis ont été déposés entre 2003 et 2013, soit 2 permis par an pour la construction de maisons individuelles consommant 1560 m² pour une SHON de 144 m² par maison.

Le potentiel de la carte communale est de 6 ha dont :

- 2,6 Ha en dents creuses qui pourraient accueillir 30 logements, 6 au Mollaret, 24 à Louise Dufour, sur la base de 12 logements à l'ha, soit 850 m² par logement,

- 1,15 ha au Castelet pour l'habitat, des équipements ou espaces publics qui pourrait accueillir 24 logements..

L'objectif est de privilégier avant tout le potentiel en dents creuses et en renouvellement de l'existant.

3.1.1.7. L'analyse Paysagère et Environnementale

Les enjeux paysagers conduisent notamment à :

- Veiller à maintenir une cohérence architecturale par hameau. Règlement d'urbanisme définissant les caractéristiques architecturales et paysagères. Mettre en valeur le bâti ancien. Eviter l'extension de l'urbanisation non réfléchi.
- Densifier les zones bâties pour limiter l'étalement urbain.

Les principaux enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver les espèces remarquables et leurs biotopes : présence d'une ZNIEFF de type 2 « contreforts occidentaux de la chaîne de Belledonne »,
- Protéger et conserver les zones humides et cours d'eau : Marais de la plaine de Gelon ,
- Organiser le développement communal au sein des enveloppes urbaines déjà constituées par le bâti.

Partie 2

3.1.2. Les Enjeux et Dispositions du PLU

3.1.2.1. Les Enjeux Territoriaux

Au regard des enjeux issus du diagnostic de territoire, les élus ont dégagé 4 enjeux transversaux :

- 1 - renforcer l'identité communale autour d'un village unifié
- 2 – Maitriser le développement urbain net optimiser la ressource foncière
- 3 – Organiser le réseau de déplacements et promouvoir un cadre de vie apaisé
- 4 – maintenir les qualités paysagères du site en préservant les espaces naturels et agricoles

3.1.2.2. Vers un Projet de Développement soutenable et réalisable

Ces orientations générales ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 15 décembre 2014 se déclinent sous forme

- d'actions mises en œuvre dans le PADD,
- et de dispositions du PLU.

- **3.1.2.3. Vers un Découpage de l'Espace cohérent avec les enjeux communaux et supra communaux**

La commune étant encore en carte communale, le droit du sol se définit par les zones U constructibles et les zones N inconstructibles.

Les zones U ont été redélimitées dans une logique de centralité, de densité et d'accessibilité aux services et équipement, en trois catégories de zones :

Zones de centralité dites Ua : elles correspondent aux cœurs des deux polarités communales, au chef-lieu elles englobent les équipements et espaces publics.

Zones d'accompagnement des centralités dites Ub : elles correspondent aux espaces urbanisés situés majoritairement au contact des espaces naturels et agricoles. Elles permettent un habitat individuel organisé ou groupé.

L'enveloppe des zones U est délimitée au plus près des constructions existantes.

Zones à urbaniser dites 1AU : ces zones ont pour objectif de redonner du corps à la centralité du bourg, tout en permettant d'offrir de nouveaux logements et de requalifier le secteur du Castelet.

Trois zones 1AU sont définies et nécessitent préalablement à leur ouverture des équipements de réseaux.

Zones A : les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont classés, sur la base du diagnostic agricole réalisé, en zone A. La délimitation s'est faite au regard de l'usage des tenements et de la participation des exploitants agricoles, validée par la chambre d'agriculture. Les constructions ou aménagements sont autorisés sous conditions définies par le règlement.

Zones N : correspondent aux espaces naturels et forestiers, elles contribuent à la protection des espaces naturels.

3.1.2.4. Superficie des zones et capacité du PLU

Le projet de révision se traduit par une réduction de 1,48 ha des zones U. Elles représentent 6,7 % de la surface communale contre 7,2 % sous la carte communale.

Le SCOT Métropole Savoie approuvé en 2005 octroie à la commune un potentiel de développement de 8 ha en extension du tissu urbain existant en 2005. La surface globale autorisée est de 19 ha. *(Le total des surfaces de zonage est de 21,26 ha)*

Depuis la date d'approbation du SCOT environ 3 ha ont été urbanisés. Le potentiel restant est de 5 ha. Il se répartit en deux pôles qui représentent 3,75 ha :

- Louise Dufour et Le Mollaret : 2,6 ha : 31 logements.
- Le castelet : 1,15 ha : 23 logements.

Dans les zones U la densité moyenne retenue est de 12 logements /ha. Dans les zones 1AU de 20 logements/ha.

Le PLU vise la création de 54 logements supplémentaires à l'échéance 2025, soit environ 6 logements par an.

3.1.3 Analyse des Incidences sur l'Environnement

Le Projet de PLU n'a pas d'impact néfaste sur l'environnement.

Il met en œuvre au contraire des incidences positives. La densification des polarités respectera les conditions d'un développement durable, privilégiant les qualités environnementales et paysagères au sein des opérations. Le projet s'appuie également sur la préservation et la mise en valeur des qualités paysagères et environnementales de l'ensemble du territoire.

3.1.4. Mesures de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Des indicateurs de suivi sont définis pour les principales orientations du PLU. *(Ils ne fixent pas d'objectifs chiffrés).*

3- 2 – Le PADD

Le PADD reprend à l'identique les orientations générales et les objectifs définis dans le Rapport de Présentation – Partie 2 – Les principaux objectifs sont les suivants (liste non exhaustive) :

- **Orientation 1 – Renforcer l’identité communale autour d’un village unifié**
 - o Conforter la continuité de l’existant dans les espaces interstitiels, Créer des espaces publics fédérateurs pour encourager le développement du lien social,
 - o Diversifier le parc de logements
 - o Favoriser l’installation d’activités économiques locales et d’artisanat.

- **Orientation 2 – Maîtriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière**
 - o Conforter l’enveloppe urbaine par la densification et la jonction des deux hameaux, unifier le village en réhabilitant le domaine du Castelet,
 - o Réduire de moitié la consommation du foncier, soit en moyenne 800 m² par logement contre 1628 m² sur la dernière décennie.

- **Orientation 3 – Organiser le réseau de déplacements et promouvoir un cadre de vie apaisé**
 - o Apaiser les circulations sur la rue de Montmayeur par un travail de requalification de la voirie, sécuriser les déplacements piétons, promouvoir les déplacements doux, prévoir une offre de stationnement en adéquation avec les besoins.

- **Orientation 4 – maintenir les qualités paysagères en préservant les espaces naturels et agricoles**
 - o Limiter le mitage des espaces naturels, préserver et valoriser les qualités paysagères, les espaces agricoles, la diversité des biotopes
 - o Avoir une exigence en matière de qualité paysagère dans l’élaboration de chaque projet.

3 – 3 – Les Orientations d’Aménagement et de programmation

L’art L123-1-4 du Cu prévoit que « Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements »

Trois OAP sont définies pour le secteur du Castelet classé en zones 1AU.

Pour l’ensemble des 3 zones : 20 % de logement social devra être programmé, et un permis d’aménager sera délivré sous condition de présentation d’un plan d’aménagement d’ensemble compatible avec les schémas et les principes proposés.

OAP n° 1 : Secteur 1AUa

Il s'agit de la réalisation d'un projet d'ensemble sur le secteur actuellement non construit du Castelet, de 12 à 15 logements.

Mixité des formes d'habitat : Logements intermédiaires/collectif ; Habitat individuel groupé.

L'estimation de l'aménagement VRD est fixée à 250 800 €.

OAP n° 2 : Secteur 1 AUB

Plan d'aménagement d'ensemble et création par l'opérateur de la voirie de desserte, sur le secteur actuel du Château.

Mixité des formes d'habitat : Logements intermédiaires/collectifs ; Habitat individuel groupé. La composition architecturale devra s'inspirer du bâti traditionnel (volume imposant) du centre bourg. L'estimation de l'aménagement VRD est fixée à 316 800 €.

OAP n° 3 : Secteur 1AUc

Réalisation d'un plan d'ensemble, sur la partie Sud du Castelet, prévoyant la réhabilitation de l'existant et/ou le renouvellement du secteur.

Mixité fonctionnelle : Habitat intermédiaire, Habitat individuel groupé.

L'estimation préliminaire de l'aménagement VRD est arrêtée à 690 000 €.

3 – 4 - Le Règlement

L'art L123-1-5 du Cu précise que le règlement « fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés à l'art. L121-1 du Cu ».

3.4.1. Le règlement graphique

Le territoire est divisé en 4 grandes zones : zones Urbaines (U) ; zones à urbaniser (1AU) ; zones Agricoles (A) ; zones Naturelles (N), elles-mêmes pouvant être divisées en secteurs. Le plan de zonage est établi au 1/2500^e.

3.4.2. Le règlement écrit

Le titre 1 concerne la réglementation commune à l'ensemble des zones.

Les autres titres s'appliquent à chacune des zones.

La zone U intègre les noyaux anciens d'urbanisation. Ce secteur est voué à accueillir tant des habitations que des commerces, services, activités artisanales non nuisantes et des équipements publics.

Trois catégories de zones U sont définies :

- **Ua** correspondant aux noyaux anciens,
- **Ub** correspondant aux extensions des noyaux anciens peu denses,
- **Ue** au secteur à vocation économique.

La zone **AU** correspond aux secteurs présentant un caractère naturel et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone correspond au secteur du Castelet et fait l'objet de 3 OAP.

La zone **A** correspond à l'ensemble des espaces réservés à l'activité agricole.

La zone **N** correspond aux zones naturelles et comprend 2 sous-secteurs :

- **N** : secteurs naturels ou forestiers,
- **Nzh** : secteurs naturels ou forestiers protégés en raison de la présence d'une zone humide.

3 – 5 Les Annexes

3-5-1 Annexe 1 : Assainissement

Le SIVU d'assainissement de la Vallée du Gelon a réalisé pour la commune de Villard-Sallet des vues en plan pour 2 tracés avec leur variante. *(Ces documents ne sont plus d'actualité)*

3-5-2 Annexe 2 : Eaux Pluviales

Un plan des réseaux d'évacuation des eaux sur la commune et les communes environnantes est joint.

3-5-3 Annexe 3 : Servitudes d'Utilité Publiques

Une liste et un plan au 1/10000 réalisé le 12/03/2013 sont joints sur les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols.

3-5-4 Annexe 4 : Porter A Connaissance de l'Etat

PAC et note de cadrage transmis par Le Préfet de Savoie à la commune le 15/04/2013

3-5-5 Annexe 5 : Délibération de Prescription du PLU du 20/09/2012.

3-5-6 Annexe 6 : Décision de l'Autorité Environnementale

Après examen au cas par cas le Préfet de Région décide le 23/02/15 que l'élaboration du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

4 LE BILAN DE LA CONCERTATION ET L'AVIS DES PPA

4 – 1 Le Bilan de la Concertation

Un document de 12 pages présente le Bilan de la concertation arrêté par le conseil municipal le 23/09/2016.

La concertation a été conduite autour de 2 réunions publiques et une réunion avec les PPA.

- Réunion publique sur le diagnostic du 24 octobre 2013.
- Réunion publique du 15 janvier 2015 sur le PADD.

Un courrier a été envoyé aux habitants les invitant à participer à ces réunions

La synthèse présentée ne fait pas mention du nombre de participants. Elle précise que la majorité des questions ont porté sur le développement futur de la commune et notamment sur les questions de constructibilité. Des questions sont posées sur le document de zonage notamment au regard de la diminution des capacités constructibles du POS. Le Maire a répondu à l'ensemble des questions.

Un registre de la concertation a été ouvert. Aucune remarque n'a été déposée.

- Réunion avec les PPA sur le diagnostic le 4 novembre 2013.
- Réunion avec les PPA sur le projet de PLU le 11 juillet 2016.

Les observations des PPA sont reprises dans le document. Il indique que toutes les remarques ont été prises en compte dans la rédaction finale du projet de PLU.

4 - 2 Avis des Personnes Publiques Associées

Le paragraphe 4-2 n'est qu'une synthèse des principales observations des PPA. Le lecteur devra se référer aux documents annexés pour prendre connaissance de l'intégralité des avis émis.

4-2-1 Avis du Préfet de Savoie du 06/12/16

Avis favorable avec 4 Réserves et des remarques.

Réserve 1 : Compatibilité avec le SDAGE :

-Classement des 3 secteurs 1AU en AU strict en l'attente de la réalisation d'une station d'épuration.

-Compléter les annexes avec des plans des réseaux d'assainissement actuels, joindre un plan pour l'assainissement collectif et non collectif afin de valider l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.

Réserve 2 : PADD et évolution démographique des 10 prochaines années :

-La croissance démographique n'est pas définie par le PADD et la compatibilité avec le SCOT n'est pas démontrée. L'estimation des besoins en logements n'est pas réalisée. Le rapport de présentation et le PADD devront être complétés en ce sens.

- Globalement le projet communal semble surdimensionné. La zone 1 AUa n'est pas justifiée et devra être supprimée.

Réserve 3 : Prise en compte des Risques :

-Une bande de recul de 10 m devra être prévue sur les axes d'écoulement. Elle pourra être réduite à 4 m si une étude démontre l'absence de risques.

Réserve 4 : Règlement écrit :

-Des modifications au règlement écrit sont demandées sur les occupations des sols en zones A et N et les constructions en hameaux de montagne.

Remarques :

- Urbaniser selon le principe d'une troisième polarité dense au centre des deux autres hameaux, avec des ruptures d'urbanisation à la lisière de chacun des bourgs anciens.

- Cartographier les corridors biologiques et les pelouses sèches.

-Maintenir certaines parcelles exploitées en U et AU en zones agricoles, et certaines parcelles Ua en zone N.

-Intégrer certaines parcelles Azh à la zone Uezh.

(De nombreuses demandes de modifications ou compléments sont effectuées sur les règlements écrit et graphique).

4-2-2 Avis Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du 22/11/16

Avis Favorable sous réserve d'intégrer en Annexe les hameaux de montagne et de supprimer au règlement écrit la possibilité de construire des annexes dans les hameaux de montagne.

4-2-3 Avis Communauté de communes « Cœur de Savoie » du 31/10/16

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessous :

- demande à la commune la prise en charge des travaux à effectuer pour la mise en gabarit de la voie d'accès aux zones 1AU, pour la partie en dehors de la partie à aménager (amont du Castelet).
- zone 1AUc : rendre possible la réhabilitation du bâtiment Bauges par un opérateur distinct de Belledonne.

4-2-4 Avis du Département de Savoie du 06/01/17

- projet d'aménagement de la départementale 28 à soumettre au Conseil Départemental,
- absence du diagnostic et perspectives de déploiement de l'habitat (THD) dans le PADD.
- absence du circuit de randonnée traversant la commune sur le plan de zonage.

4-2-5 Avis du Syndicat Mixte « Métropole Savoie » du 03/01/17

- Préciser que l'obligation de 20 % de logement social locatif sera respectée dans chaque zone 1AU.
- Remplacer le Plan d'Aménagement d'ensemble des zones à urbaniser par une OAE
- Préciser le dimensionnement des programmes de logements à réaliser dans chaque zone
- Corriger le potentiel des zones AU de 1,5 ha (Rapport T1 p. 82) qui n'intègre pas certaines portions de la zone 1AUa actuellement non ouvertes à l'urbanisation.
- Rajouter la surface de la zone 1AUB aux 1,15 ha du potentiel d'urbanisation future.
- Afficher l'objectif démographique dans le PADD.

4-2-6 Avis Chambre d'Agriculture du 15 février 2017

Avis favorable sous les réserves suivantes :

- Le PADD doit faire état de la politique de développement de la commune
- Ne pas autoriser les constructions en zones A et N, sauf extension limitée à 40 m².
- Cartographier les constructions en cours.

4-2- 7 Avis Institut National Origine et Qualité du 29/12/16

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations :

- Augmenter la densification des zones à urbaniser,
- Le tracé des zones urbanisées doit être limité au plus près des zones bâties,
- Ajouter au dossier la liste des origines S.I.Q.O et I.G.P.

4-2- 8 Avis Réseau de Transport d'Électricité en date du 13/10/16

- De nombreuses propositions de modification du zonage et du règlement écrit sont formulées pour intégrer les servitudes du passage des lignes de transport électrique.

4-2- 9 Avis de la CCI Savoie du 21/02/17

Pas de remarques particulières.

5 - ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5- 1 Sur l'enquête publique et sa régularité

5 - 1-1 Cadre réglementaire

L'arrêté d'organisation de l'enquête ayant été pris postérieurement au 1^{er} janvier 2017, l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 a été prise en compte pour toutes ses dispositions qui ne nécessitent pas un décret d'application dont la parution a été ultérieure.

L'enquête a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement et aux art. R 123.1 à R 123.27

5- 1-2 Procédure d'élaboration du PLU

- ✓ Délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2012.

La procédure suivie s'inscrit dans les dispositions de l'art L 123.6 du C. urba.

- ✓ Débat du Conseil Municipal sur les orientations du PADD : conseil municipal du 15 décembre 2014.

La procédure s'inscrit dans les dispositions de l'art L 123.9 du C. urba.

- ✓ Bilan de la concertation

Le conseil municipal a examiné le bilan de la concertation en sa séance du 23/09/2016

La procédure suivie s'inscrit dans les dispositions de l'art L 123-18 du C. urba.

- ✓ Avis des personnes publiques associées

Le projet a été soumis à toutes les personnes publiques concernées.

La procédure suivie s'inscrit dans les dispositions des art. L 123-9 et R 123-8 du C. urb

- ✓ L'arrêté municipal du 21 mars 2017 a été établi en concertation avec le commissaire enquêteur et diffusé sur le site internet de la mairie. Le 21 mars le maire m'a envoyé un courrier électronique indiquant que le site de la mairie n'était pas assez puissant pour héberger le dossier et un registre électronique. L'arrêté a indiqué l'adresse électronique à laquelle le public pouvait transmettre ses observations.

La procédure s'inscrit dans les dispositions de l'art R 123.9 du C. envir.

5- 1-3 Organisation de l'Enquête

Un avis d'enquête a fait l'objet d'une publication dans deux journaux locaux : « le Dauphiné Libéré » les 31/03 et 26/04/2017 et la Maurienne les 30/03 et 27/04/2017. L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichage de la commune 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que sur son site internet. Le maire a confirmé l'effectivité de l'affichage par attestation en date du 7 juillet.

La procédure s'inscrit dans les dispositions de l'art R 123-11 du C. envir.

Dossier d'enquête : Le dossier comprend un rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement écrit, un plan de zonage et des annexes énumérées ci-dessus.

Le dossier est complet, documenté, suffisant pour une bonne information du public et conforme aux exigences réglementaires. Certaines imprécisions, notamment dans le

PADD, pouvaient laisser certaines questions sans réponses claires. Elles seront relevées dans les paragraphes ci-dessous.

5- 1-4 Déroulé de l'Enquête Publique

Le public a pu consulter le dossier d'enquête sans difficulté particulière pendant les heures d'ouverture de la mairie précisées dans l'arrêté d'ouverture. J'ai effectué 5 permanences représentant 15 heures de présence. J'ai reçu 50 personnes environ, 7 observations ont été portées sur le registre, 23 courriers ou courriels ont été reçus. A l'exception d'une observation portant sur la politique générale retenue par le projet, l'essentiel des interventions portaient sur des terrains constructibles en carte communale classés en zone A par le projet de PLU. La grande majorité des propriétaires concernés s'est déplacée en cours d'enquête. Le public qui a peu participé aux réunions d'information a déclaré découvrir le nouveau zonage au cours de l'enquête et parfois son incompréhension.

En conclusion, sous réserve d'informations non portées à ma connaissance, je n'ai pas relevé dans l'organisation de l'enquête, dans son déroulé, dans la participation du public, des éléments non conformes à la réglementation ou susceptibles d'en atténuer la portée.

5- 2_ Sur le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation est constitué de 4 parties :

- Tome 1 : Présentation de la commune et analyse paysagère
- Partie 2 : Les enjeux et dispositions du PLU
- Partie 3 : Analyse des incidences sur l'environnement
- Partie 4 : Mesures de suivi du PLU

- Sur l'analyse paysagère

Le rapport fait l'inventaire des composantes paysagères de la commune et fixe comme enjeu « de maintenir la mosaïque créée par les prés de fauche et boisements sur le coteau en préservant l'activité agricole permettant les ouvertures ». (p. 88)

Il précise en ce qui concerne les 2 hameaux du bourg que « le bâti est très peu dense et n'a pas d'identité propre, il pourrait être densifié » ; en ce qui concerne le coteau : « le bâti est très hétéroclite, il faut veiller à ne pas étendre les constructions ». (p. 95)

En rupture avec la carte communale qui affirmait le principe « d'un développement urbain d'un seul tenant sans coupure d'urbanisation », le PLU affiche clairement sa volonté de créer des « coupures d'urbanisation en rendant à l'agriculture des zones

d'urbanisation de grande capacité » (R.2 p. 33). L'autorité préfectorale préconise « des ruptures d'urbanisation à la lisière de chacun des bourgs anciens ».

Le Plu préserve des espaces fonciers pour éviter la saturation du paysage par l'urbanisation et la construction le long des voies de communication.

Cette politique ne se traduit pas par des orientations précises au niveau du PADD ou des documents graphiques. Si on identifie bien ces coupures d'urbanisation sur le haut du Mollaret, leur positionnement n'est pas déterminé avec précision. La « Cartographie de synthèse des orientations du PADD » est trop imprécise pour permettre une adhésion des propriétaires de parcelles des secteurs concernés à des options paysagères qui n'ont pas été valorisées. De nombreux visiteurs ont manifesté leur incompréhension à l'égard de ce nouveau positionnement.

Les prochaines étapes de réflexion sur l'urbanisation devront répondre à des choix spatiaux qui n'ont pas été clairement exprimés à ce jour, pour concilier par exemple le principe des coupures d'urbanisation avec le principe de la concentration autour des hameaux historiques. La population devra être associée à ces choix.

Cette réflexion paysagère devra s'intéresser également à la politique à définir pour conduire la réhabilitation et/ou la reconversion de certains bâtiments inutilisés dans le cœur des 2 bourgs et la possibilité de sauvegarder la façade du château du Castelet, comme l'ont proposé des habitants en cours d'enquête, conformément à l'orientation du PADD : « Réhabiliter le bâti existant potentiellement mobilisable : logements vacants, insalubres et granges ».

De même, la commune devra approfondir sa réflexion sur sa politique de stationnement qui suscite des interrogations de la part de certains habitants. Il n'est pas certain que la création de zones de stationnement nouvelles, notamment sur la zone de liaison entre les deux bourgs, contribue à l'unité architecturale recherchée. Le grand parking, de près de 100 m de long, en bordure de la voie longeant l'école intercommunale, n'est occupé que quelques minutes pendant les entrées et sorties d'école et vide en dehors ces horaires ou pendant les congés scolaires. En créant des zones de vide architectural, en bordure des voies, ces aménagements ne vont pas dans le sens de l'orientation 1 du PADD : « conforter les villages, dans les espaces interstitiels, en réunissant les deux hameaux, ... ».

Je formulerais une réserve sur l'emplacement réservé n° 6.

- Sur les enjeux et dispositions du PLU

En synthèse des enjeux paysagers le Rapport souligne la nécessité de « densifier les zones bâties comprenant de nombreuses dents creuses pour limiter l'étalement urbain ».

Il retient 2 priorités principales : (partie 3 – p. 32-33)

- « Faire progresser les typologies de logements moins consommatrices d'espaces,
- Réduire toutes les zones d'extension de l'enveloppe urbaine actuellement inscrites à la CC, à l'exception de certaines dans les centralités. Ainsi le zonage permet une réduction d'environ 2 ha des zones urbaines »

Il précise (p. 34) « le processus de densification promu par la commune vise à créer une nouvelle polarité centrale unificatrice, afin d'optimiser les ressources foncières et les capacités d'assainissement. » Cet objectif se décline par la création de 3 zones nouvelles à Urbaniser (AU) qui constituent l'axe central de la restructuration urbaine de la commune.

Notre analyse sur le potentiel de renouvellement urbain, au regard du développement économe de l'espace proposé, portera sur la dynamique démographique et la politique de maîtrise du foncier proposées par le projet de PLU.

✓ Sur l'évolution démographique

L'art L 123-1-2 stipule également que « le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des enjeux économiques et démographiques, ... »

Le rapport (Tome 1 – p. 27) précise que la population atteint 252 habitants en 2010, et affiche une croissance de 1% par an depuis 1999. La population à l'horizon 2025 pourrait varier entre 250 et 480 habitants. La commune doit définir l'évolution qu'elle souhaite donner à la population. « C'est le PADD qui répondra à ce questionnement. »

Le rapport sur les enjeux du PLU en sa Partie 2-2 « Vers un PADD soutenable et réalisable », n'aborde pas la question démographique qui n'est pas reprise de ce fait par le PADD.

L'activité économique est décrite comme ne constituant pas un pôle économique majeur, 5 % des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune en 2009, occupant 40 emplois. En 2011 10 entreprises sont implantées sur la commune, 7 dans le secteur des transports, commerces et services, 3 dans celui de la construction. Le rapport (Tome 1 p. 55) affirme « qu'il convient de permettre la diversification des secteurs d'activité pour permettre le maintien des populations sur la commune et l'attractivité de nouvelles » et (p. 61) « Villard-Sallet pourra engager une politique plus dynamique en termes d'économie locale sur les nouveaux secteurs à enjeu d'urbanisation et de reconversion tel que le Castelet. Une valorisation du micro-tourisme pourrait maintenir et renforcer le regain d'attractivité de la commune. » L'activité agricole procure peu d'emplois à la commune.

Le rapport ne présente pas d'orientation économique argumentée et chiffrée pour l'avenir.

En l'absence de prévisions sur les évolutions démographiques et économiques les seules données disponibles pour établir les besoins de logements de la commune sont les indices présentés dans le diagnostic du rapport de présentation : 1,04 % d'évolution par an (depuis 1999) de la population, 2,5 constructions par an (2002-2013) de maisons individuelles.

A l'échéance du Plan (2025) les besoins en construction peuvent être fixés autour de 25 logements.

- Sur la politique de maîtrise du foncier

Entre 2002 et 2013, « 47 permis de construire ont été déposés pour la construction de maisons individuelles, soit en moyenne 2 permis par an, pour une SHON de 144 m² et un terrain de 1560 m² par maison ». « Au total 30 nouvelles constructions et 13 réhabilitations ont été réalisées entre 2002 et 2013 » (Tome 1 – p.78)

La surface de terrain consommée par maison tend à diminuer pendant cette période pour atteindre une moyenne de 1000 m² de 2010 à 2013.

Le rapport (Tome 1-p. 77) considère que « l'urbanisation récente tend à renforcer Louise Dufour mais déstructure le hameau Le Mollaret. » et conclue (p.81-83) « Le PLU devra afficher un objectif de réduction de la consommation foncière. Le but est de privilégier avant tout le potentiel en dents creuses et en renouvellement de l'existant, le secteur du Castelet peut créer une continuité bâtie entre les deux hameaux. »

Le projet de PADD fixe un objectif de 800 m² par logement.

Le rapport (Partie 2 – p. 27) précise que le SCOT de 2005 fixe à 8 ha le potentiel d'extension du tissu urbain à l'horizon 2025. 3 ha ont été urbanisés, le potentiel restant est de 5 ha.

Le potentiel urbanisable en dents creuses est de 2,6 ha.

Selon une base de calcul de 850 m² par logement, soit 12 logements à l'ha, le potentiel en dents creuses est de 30 logements : 6 sur le hameau Le Mollaret, 24 sur celui de Louise Dufour.

Le Castelet constitue un potentiel de 1,15 ha, pour de l'habitat, des équipements ou espaces publics de rencontre et un objectif de 23 logements.

« En compatibilité avec les objectifs du SCOT, le PLU vise la création prévisionnelle de 54 logements supplémentaires à l'échéance 2025, soit environ 5 logements par an : 31 logements dans les zones U ; 23 logements dans les zones 1AU (20 logements à l'ha). » (Partie 2-p.28).

Le Plan Local de l'Habitat pour les prochaines années n'a pas été élaboré par la Communauté de Communes Cœur de Savoie. Aucun objectif de logements n'est donc fixé pour la commune.

Observations du CE :

En fonction de ces prévisions de construction et de son objectif de réduction de moitié de la consommation foncière par habitation, la commune réduit la surface constructible par rapport à la carte communale de 1,48 ha en passant de 22,74 ha à 21,26. Le contour des zones U est réajusté au plus près des habitations, en fonction de l'enveloppe urbaine en excluant les habitations trop éloignées.

Ce projet de PLU est conforme aux dispositions de la loi du 16 juillet 2016 et à l'art. L 1012 du C. Urb : « Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- la revitalisation des centres urbains et ruraux, ...
- une utilisation économe des espaces actuels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, ... ».

Ce projet est également conforme au SCOT « Métropole Savoie » qui précise (p.74) : « la lutte contre les effets négatifs de l'étalement urbain est au cœur de notre SCOT ».

Le rapport précise que les projets d'urbanisation de la commune respectent le potentiel d'urbanisation maximum de 8 ha autorisé par le SCOT à l'horizon 2025. A partir des surfaces disponibles la commune en déduit le nombre de logements à construire.

On observe que le potentiel de 8 ha fixé par le SCOT est un « plafond » qui ne peut être dépassé dans le cadre de la durée du SCOT. Or la commune en fait un objectif sans en démontrer la nécessité. Cet objectif suppose un doublement du rythme de construction de logements actuel, de 2,5 à 5-6 logements par an, qui n'est justifié :

- ni par les perspectives d'évolution de la population, en l'absence de prévisions argumentées du PADD,
- ni par une croissance de l'activité économique et agricole, susceptible de permettre la création d'emploi, qui ne fait pas l'objet d'une analyse chiffrée.

Au rythme de construction actuel la commune aurait besoin d'environ 25 logements à l'horizon 2025.

Le rapport fixe la superficie du secteur Le Castelet à 1,15 ha, alors que le plan de zonage présente une superficie de 2,17 ha, ce qui porte la superficie des zones constructibles à 21,26 ha et le potentiel des logements pouvant être construits à un nombre très supérieur aux 54 logements annoncés. Ce potentiel de logements devrait toutefois être

nuancé par le coefficient de rétention qui devrait être appliqué aux « dents creuses », qui n'est pas fixé par la commune. De plus, dans sa réponse la commune, admet l'erreur sur les surfaces du Castelet, mais avance l'hypothèse que « le potentiel urbanisable du Castelet » se limiterait à 1 ha en foncier nu (extension correspondant à la zone 1AUa et à la parcelle amont de la zone AUc) et à 1,2 ha en réhabilitation, laissant entendre que le potentiel de logements dans le secteur en réhabilitation pourrait être compris dans le nombre de logements estimés des zones U. Dans cette hypothèse, le foncier nu du Castelet offrirait un potentiel de 20 logements, et le potentiel en réhabilitation de 14 logements (12log/ha), selon les ratios fixés par la commune.

Je formule par conséquent la recommandation suivante :

La commune devra préciser le nombre de logements attendus pour chaque OAP et pour les zones U hors Castelet.

Le SCOT fixe une superficie globale de 19 ha pour le total des zones U et AU. Il précise toutefois que « la surface globale est donnée à titre indicatif en raison des imprécisions qui s'attachent au bâti actuel. Une valeur différente pourra être retenue sur la base d'une étude précise de la superficie du bâti. Cette valeur corrigée s'appliquera pendant toute la durée de validité du SCOT ». *La commune devra indiquer si elle s'inscrit dans cette démarche.*

En conclusion, le Rapport et le PADD n'apportent pas la justification de la nécessité de l'ouverture des 3 OAP. Elle offre à la commune une perspective de construction supérieure aux besoins. Elle est en contradiction, pour la zone 1AUa, avec l'Orientation 2-2 du PADD fixant l'objectif « d'optimiser la ressource foncière et privilégier la réhabilitation de l'existant ».

Je formulerais une réserve sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa actuellement classée en A.

✓ Sur l'analyse de l'environnement

L'art R 123-2-1 2° du C. urba précise que « lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement et le perspectives de son évolution ».

Par décision du 23/02/2015, après examen au cas par cas, en application de l'art R. 121-14-1 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale, sur la base des informations fournies par la commune, a décidé que l'élaboration du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le rapport de présentation note que le territoire de Villard-Sallet est concerné par :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée,
- Une ZNIEFF de type II n° 3820 « Contreforts occidentaux de la chaîne de Belledonne »,
- Une zone humide « marais de la plaine de Gelon » abritant des espèces d'intérêt patrimonial ainsi que des habitats d'intérêt européen inscrits à l'annexe 1 de la directive « Habitats » à protéger,
- que la commune n'est concernée ni par un SAGE, ni par un contrat de milieu, ni par un site Natura 200.

Cette analyse conduit la commune à inscrire la préoccupation environnementale dans l'une des 4 priorités du PADD : « Maintenir les qualités paysagères du site en préservant les espaces naturels et agricoles ».

En ce qui concerne le réseau d'assainissement le rapport précise (Tome 1 – p 46-47) que 2 hameaux (Le Mollaret et Louise Dufour) classés en assainissement collectif ne sont pas raccordés à une unité de traitement des eaux. Il exprime deux conditions : « la réalisation d'une STEP conditionnera l'extension de l'urbanisation. L'ouverture des secteurs à urbaniser sera conditionnée à la réalisation de dispositifs autonomes ». Le schéma d'assainissement n'ayant pas été élaboré à ce jour par le SIVU Assainissement de la Vallée du Gelon, aucune disposition concernant l'assainissement collectif ne s'impose actuellement.

L'analyse environnementale a été effectuée avec précision. Le PLU n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.

Le projet est favorable à la préservation des terres agricoles puisqu'il restitue l'équivalent de 1,48 ha de zones urbanisables à l'agriculture.

✓ **Sur les orientations du PADD**

Au regard des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement, les élus ont dégagé 4 enjeux transversaux pour l'élaboration du PADD (Partie 2 – p. 9 à 14) :

- 1 – Renforcer l'identité communale autour d'un village unifié
- 2 – Maîtriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière
- 3 – Organiser le réseau de déplacement et promouvoir un cadre de vie apaisé

4 – Maintenir les qualités paysagères du site en préservant les espaces naturels et agricoles.

Les orientations du PADD sont déclinées avec précision en partie 2-2 du rapport.

Pour autant cette présentation ne justifiait pas que le document réglementaire : «2. PADD » ne reprenne que les titres des objectifs sans les développer, comme je l'indique dans le chapitre ci-dessous.

5 – 3. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le décret du 2 décembre 2015, initié par l'ordonnance du 23 septembre 2015, qui modifie le code de l'urbanisme, qui est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016, ne s'applique aux procédures d'élaboration initiées avant cette date, qu'uniquement si une délibération du conseil municipal se prononce pour la prise en compte de ces nouvelles dispositions. Pour le présent PLU, en l'absence d'une telle délibération ce sont les textes antérieurs qui s'appliquent, à la fois pour le PADD et le règlement.

L'art L. 151-5 du C. urba précise que le PADD définit :

« 1 – Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques »

Orientation 1 du PADD : Renforcer l'unité du village ; qui se décline en sous-orientations :

- conforter l'unité du village : en continuité de l'existant, dans les espaces interstitiels en réunissant les 2 hameaux,
- valoriser et encourager les espaces et équipements publics,
- encourager le lien social et la mixité intergénérationnelle,- favoriser l'implantation des commerces et des activités d'artisanat,-favoriser le micro-tourisme

Orientation 2 du PADD : maîtriser le développement urbain et optimiser la ressource financière ; qui se décline en sous-orientations :

- définir des limites claires à l'urbanisation : en confortant l'enveloppe urbaine par la densification et la jonction des 2 hameaux,
- optimiser la ressource foncière et privilégier la réhabilitation de l'existant : réduire la consommation du foncier par logement, en moyenne à 800 m² par logement,
- organiser le développement urbain autour du bourg en valorisant le site du Castelet,

- promouvoir une densité et des formes dans le respect du bâti traditionnel,
- définir une politique d'urbanisation en adéquation avec les capacités des réseaux (eau potable et communication numérique).

Orientation 4 du PADD : Maintenir les qualités paysagères du site en préservant les espaces naturels et agricoles.

« 2 – les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, les communications numériques, le développement économique et de loisirs ».

Orientation 3 du PADD : Organiser le réseau de déplacements et promouvoir un cadre de vie apaisé : requalifier la rue Montmayeur, sécuriser les déplacements piétons, structurer l'offre en stationnement, proposer une offre de mobilité de loisirs et de tourisme.

« 3 – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Orientation 2 du PADD : maîtriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière :

Un objectif de réduction de moitié de la consommation de foncier par logement est fixé : 800 m² par logement contre 1628 m² pour la dernière décennie. Priorité à la réhabilitation du bâti existant potentiellement mobilisable et limitation de l'étalement urbain en optimisant les ressources disponibles dans les dents creuses.

Observation du CE : La consommation foncière prévisionnelle est de 833 m² par logement pour les zones U et de 500 m² pour les zones 1AU, y compris les voies de desserte.

La superficie dédiée aux zones U dans le PLU est en diminution de 1,48 ha par rapport à la CC, passant de 22,74 ha à 21,26 ha, au profit des zones A et N. L'urbanisation se fait au sein de l'enveloppe bâtie, sans aucune extension, sauf « quelques parcelles de proximité ».

Observation générale du CE sur le PADD

Le document présenté au public expose une synthèse des objectifs généraux de la politique retenue pour élaborer le projet de PLU. Il permet d'éclairer les dispositions principales du projet de PLU : préservation des espaces agricoles, économie du foncier, densification des deux hameaux, valorisation du site du Castelet. Il est conforme aux dispositions réglementaires.

Toutefois, et pas plus que dans le rapport, aucune mention n'est faite, des perspectives précises d'évolution de la population, de la justification de l'ouverture de trois zones AU et

de la distinction de 2 zones U aux logiques d'habitat et d'urbanisation différentes. Aucune justification n'est apportée à la nécessité de construire, dans les 10 ans, une superficie correspondant à 3,75 ha, dont 0,67 ha à l'état actuel de verger, et 54 logements. Il est nécessaire de se reporter au rapport de présentation (partie 2 : Enjeux et dispositions du PLU) pour avoir des réponses, parfois partielles, à ces questions.

Pour la bonne compréhension du public certains éléments du rapport (P. 2-2) auraient pu être utilement repris dans le PADD.

5- 4 Sur les OAP

Les OAP portent sur le secteur du Castelet, divisé en 3 sous-secteurs. Il s'agit pour la commune, à travers ces 3 OAP, d'unifier le village en réunissant ses 2 polarités.

- 1 - l'OAP n° 1 qui couvre la zone 1AUa
 - Mixité des formes d'habitat : intermédiaire/collectif/individuel groupé

- 2 - l'OAP n° 2 qui couvre la zone 1AUb
 - Mixité des formes d'habitat : intermédiaire/collectif/individuel groupé

- 3 - l'OAP n° 3 qui couvre la zone 1AUc
 - Mixité des formes d'habitat : intermédiaire/individuel groupé.

Les principes retenus pour les 3 zones sont les suivants :

- 4 Mixité sociale : 20 % de logement social sur l'ensemble des secteurs,
- 5 Permis d'aménager sous condition d'un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec les schémas et les principes proposés,
- 6 Echéancier d'ouverture à l'urbanisation en fonction de la réalisation de la voirie : 1AUa, puis 1AUb,
- 7 Définition des modes d'habitat :
 - i. Habitat individuel groupé
 - ii. Habitat intermédiaire qui mixte maison individuelle et habitat collectif
 - iii. Habitat collectif

Observations du CE sur les OAP

L'ouverture de ces 3 zones AU, qui appartiennent à la communauté de communes, sous formes d'OAP, constitue le point central de la politique de la commune qui entend mettre en œuvre les orientations de son PADD : organiser le développement urbain autour du bourg en valorisant le site du Castelet, unifier le village en réhabilitant ce site, proposer des habitats moins consommateurs d'espace.

Elle répond aux « Objectifs pour la maîtrise de l'étalement urbain » du SCOT (p.74) :

« - Promouvoir en secteurs rural des types d'habitat nouveaux qui combinent la densité du petit collectif avec certains avantages des maisons individuelles. C'est ce qu'on appelle « l'habitat intermédiaire ».

-Favoriser le renouvellement urbain plutôt que d'urbaniser systématiquement des secteurs vierges. »

Aucun avis contraire n'a été recueilli au cours de l'enquête concernant les zones partiellement construites 1 AUB et 1AUC, même si ces projets ont suscité parfois du scepticisme par rapport aux modes d'habitation proposés. Elles permettront à la fois de réhabiliter des bâtiments qui ne sont plus entretenus, de proposer de l'habitat individuel ou collectif groupé, de répondre aux obligations concernant le logement social, et de densifier le centre du Mollaret.

Pour certains habitants la façade actuelle de l'ancien château Montmayeur constitue une part de l'identité paysagère de la commune et de son héritage historique avec les tours de Montmayeur, qu'il faut préserver, alors que l'OAP 1AUB ne prévoit pas d'option « réhabilitation ».

Je recommande à la commune d'inclure formellement dans le cahier des charges de l'urbanisation de la zone 1AUB, une option avec le maintien, en tout ou partie, de la façade du château.

Les OAP de chacune de ces 2 zones ne précisent pas le nombre de logements attendus, qui est fixé de façon globale sur l'ensemble des 3 zones. Cette précision devra être apportée.

L'opportunité de l'OAP 1AUa a fait l'objet de nombreuses observations, sur son utilité eu égard aux capacités de constructions existant sur les différentes zones.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a reçu un avis défavorable de l'Etat : « Il conviendra de supprimer la zone 1AUa et de faire porter l'effort communal sur la revitalisation du centre bourg ».

Comme je l'ai démontré dans le chapitre précédent, ni le Rapport de présentation, ni le PADD ne justifient la réalisation de 54 logements à l'échéance du PLU. Au rythme de construction actuel et en fonction de l'évolution démographique de ces dernières années

les besoins seraient bien inférieurs. Le PADD ne justifie pas la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation, cette zone classée actuellement en A, pour construire 12 à 15 logements.

Par conséquent, je ne suis pas favorable à l'OAP 1AUa, dont la zone doit rester classée en A.

L'ouverture de cette zone serait également contraire au PADD qui affirme la nécessité de « Conforter l'enveloppe urbaine par la densification et la jonction des deux hameaux », « Limiter le mitage en dehors du bourg constitué par les deux hameaux en privilégiant le développement permettant de coordonner et d'unifier le village par la trame bâtie ».

En effet, l'urbanisation du secteur 1AUa, situé sur la colline qui surplombe le village, actuellement à l'état de pâture et de vergers, ne contribue pas au renforcement de l'enveloppe bâtie actuelle, bornée depuis très longtemps par le bâtiment du « château », qui constitue naturellement, du point de vue paysager, la limite du « village ancien ». Dans le paysage, la construction de ce secteur apparaîtra comme une extension, certes en continuité de l'espace construit, mais hors enveloppe bâtie, accentuant ainsi l'effet de « mitage » et de dispersion du bourg auquel les orientations du PADD entendent mettre fin. Dans le cadre des besoins à échéance du PLU il convient prioritairement de densifier les bourgs et réhabiliter le domaine construit du

J'émet par conséquent la réserve suivante :

La zone 1AUa sera reclassée en zone Agricole.

Le Préfet de département demande le classement des 3 zones 1AU en 1AU strict, en l'attente de la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

L'art. R 123-6 du C. Urb. précise : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Deux questions sont posées actuellement en ce qui concerne l'équipement de ces zones :

- Le renforcement de la voie d'accès que ni la communauté de communes ni la commune ne veulent financer,
- Le régime d'assainissement qui doit s'appliquer (individuel ou collectif), et les réalisations correspondantes éventuelles, pour lequel des positions contradictoires sont prises.

Dans sa réponse la commune propose une réunion avec les représentants de l'Etat et les responsables publics concernés pour apporter des réponses adaptées à ces questions. Je prends acte de cette proposition.

Par conséquent, la réserve précédente sera complétée comme suit :

Les zones AUb et AUc seront classées : 1AU si les prescriptions de l'art. R 123-6 du CU sont respectées ; 2AU dans le cas contraire.

5.5 Sur le Règlement écrit et graphique

Le règlement, en application des art L. 123-1-5 et R 123-4 à 12 du C. urba, fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'art L 121 (.....)

Le document présenté répond à ces prescriptions.

De nombreuses demandes de modifications ou de compléments sont présentées par les PPA, en particulier par le Préfet de département, (voir paragraphe 4 ci-dessus). Ces demandes devront être intégrées dans la rédaction finale des différents documents du PLU, y compris ses annexes.

La chambre d'Agriculture demande de ne pas autoriser de nouvelles constructions en zone A et N, mais seulement des extensions de 40 m² des bâtiments actuels.

Je formulerai moi-même des demandes complémentaires dans le chapitre ci-après.

6- LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Les observations sont classées par secteur pour en faciliter l'analyse.

La numérotation en **C** fait référence aux courriers, celle en **O** aux observations.

Observations concernant la zone Ua -Louise Dufour

C -16 - Mme THOMASSON Carole et M. VIOUD Stéphane demandent la suppression du classement de la p. 1371 en « emplacement réservé » au motif qu'elle sert d'accès à leurs parcelles supérieures et de terrain d'épandage. Ils proposent d'autres emplacements pour installer des parkings.

Réponse de la commune :

Avis favorable, maintien partiel de l'ER, mais inscription en U.

Avis du CE

Cette inscription en emplacement réservé résulte de la politique de la commune concernant l'extension des surfaces de stationnement. J'ai invité la commune dans le paragraphe précédent à mieux préciser sa politique de stationnement. Je note dans sa réponse qu'elle reverra la superficie de cet emplacement réservé. Je prends acte de cette réponse.

La préemption de ce jardin, qui fait partie intégrante de la qualité de la propriété, ne peut se justifier que si une autre solution ne peut pas être retenue. Compte tenu de la présence en proximité immédiate d'un parking qui n'est pas saturé, d'un projet de construction de places de stationnement sur l'emplacement réservé n° 7, les possibilités d'aménagement sont nombreuses. La réservation sur cette parcelle, si elle est maintenue, devra être limitée à moins du tiers de la surface réservée initialement prévue.

Je formule par conséquent la réserve partielle suivante :

Si la commune maintient l'emplacement réservé n° 6, sa surface devra être inférieure au tiers de la surface réservée dans le projet.

C 1 – Mme GUCHER Catherine demande le reclassement en zone U des parcelles 828 – 827, qu'elle possède avec son frère, au motif que la jurisprudence exclue la possibilité pour les communes de classer des terrains en zone agricole aux fins d'une préemption ultérieure.

C 14 – M. DURAND Jean-Marc demande le reclassement en zone U de la p. 661, constructible en carte communale, qui se situe en continuité de 2 zones U.

Réponse de la commune :

Avis favorable. Maintien de l'ER, mais inscription en U. Les parcelles 827 et 661 sont grevées d'un ER pour le bâtiment technique, il n'y a pas de velléité à rendre ces parcelles constructibles.

Avis du CE

Ces parcelles étaient classées en zone U en carte communale. Le projet de PLU les classe en zone agricole, alors que la commune n'a pas le projet de les maintenir à la disposition de l'agriculture mais de construire un bâtiment pour les services techniques et d'aménager des parkings. Le classement en zone A ne se justifie pas, même s'il permet des constructions de service public. Je prends acte de la réponse de la commune acceptant le classement de ces 3 parcelles en zone U avec emplacement réservé.

Je formule par conséquent la réserve partielle suivante :

Les parcelles 661-827-828 seront classées en zone Ua avec l'emplacement réservé.

O 11 - M. GEOFFROY Philippe demande que les parcelles 823 à 826 du parc de sa propriété acquise il y a 5 ans, ne soient pas classées Nj comme le propose l'avis préfectoral, et restent constructibles.

Réponse de la commune

Avis favorable pour le classement des parcelles 823 à 826 en Nj, en cohérence avec avis du préfet. Parcelles patrimoniales.

Avis du CE

Le propriétaire précise qu'il a acquis cette propriété il y a 5 ans en raison de la présence de cette superficie constructible, le bâtiment d'habitation étant très vétuste. Je prends acte de l'avis de l'Etat proposant le classement de ces parcelles actuellement occupées par des jardins permettant d'ouvrir la vue en arrivant au hameau sur une maison présentant un intérêt patrimonial, et de l'avis favorable de la commune pour la modification du projet de PLU en ce sens.

Cette propriété, jardins et bâtiments, est en partie masquée à l'entrée du village par le mur de clôture qui borde la route d'accès au village. Le bâti est certes intéressant mais il n'est pas protégé par une inscription. Cet accès ne fait pas partie des deux entrées principales du village. Ma visite sur place ne m'a pas permis de relever des arguments déterminants pour considérer que cette propriété constitue un site remarquable de la commune me conduisant à proposer une modification du projet de PLU.

Zone Ub – Louise Dufour

O1 – Mme RIONDEL Jacqueline – M. PRALLET Gérard – membres de l'indivision de la parcelle 1085. M. RIONDEL J-P – M. BOCH Jacques, demandent le reclassement de cette parcelle en zone Ub, aux motifs suivants :

- Cette zone était classée constructible par la CC. Elle assure la continuité entre la zone UB et les parcelles 1083 et 1302 actuellement construites,
- Elle est desservie par tous les équipements nécessaires à l'urbanisation,
- Le terrain concerné, en pente, n'est pas propice à l'agriculture,
- Cette parcelle a été prise en compte dans la succession comme terrain constructible.

Réponse de la commune :

Le choix de déclassement résulte de l'orientation 2 du PADD et de la nécessité de réduire les superficies constructibles en œuvrant vers plus de centralité.

Avis défavorable car il s'agit d'une réelle extension conduisant à valider une urbanisation linéaire le long de la route et rapprochant l'urbanisation de l'exploitation agricole : bâtiment abritant 80 bêtes, le règlement sanitaire départemental impose 50 m de distance de protection avec réciprocité bâtiment/maison d'habitation. Parcelle agricole, périmètre de protection agricole, présence d'une source, captage non protégé, parcelle non incluse dans le schéma directeur d'assainissement.

C. 23 – M. VIOUD André, exploitant agricole, demande l'inscription en zone U du terrain situé entre son habitation principale et sa grange : p. 1324-1325.

Réponse de la commune :

Avis défavorable, pour les mêmes raisons que pour la parcelle 1085.

Avis du CE sur les p. 1085 et 1324-1325

Les parcelles de ces deux demandeurs se situent le long de la RD 28 à l'entrée du village. La parcelle 1085 est en continuité avec la zone Ub et à proximité du centre du village. Les parcelles 1302-1325 de l'exploitation agricole sont plus éloignées.

L'extension de la zone Ub à ces parcelles consisterait à prolonger cette zone le long de la RD 28, sur un seul côté, au sein d'une zone agricole, en dehors de toute enveloppe bâtie. Cette extension serait contraire aux orientations du PADD de réduction des surfaces constructibles et de densification des secteurs déjà construits. Je ne suis pas favorable à ces deux demandes.

C 9 - M. CORTES Stéphane demande le classement des parcelles 753 et 752 en zone U au niveau de la limite de la p. 1332.

Réponse de la commune

Avis favorable. Il s'agit d'une enclave, avis favorable classement en U.

Avis du CE

La partie non constructible des parcelles 753 et 752 constituait une enclave dans l'enveloppe urbanisable de la carte communale. Elle n'a pas de justification dans le PLU. Je prends acte

de l'avis favorable de la commune pour le classement en zone urbanisable. Je formule la réserve partielle suivante :

Les parcelles 753 et 752 seront classées en zone Ub à hauteur de la parcelle 1332.

O7 – C 11 - M. GUCHER Raphaël mandataire de Mmes CIUIDINI et BECK, apporte une lettre de Mme CIUIDINI Sandrine et Mme BECK Mélanie le déclarant mandaté pour les représenter dans la demande exposée lors de la permanence précédente par Mme GUCHER Chantal concernant le reclassement en zone Ub des parcelles 1368 – 1411 – 1410. Demande à laquelle il s'associe. Il précise que ce terrain avait obtenu un CU en 2013 et qu'il a payé un prix d'acquisition et des frais de succession sur une valeur de terrain constructible.

Réponse de la commune :

La commune accepte le passage en zone U de la parcelle avec 1 commentaire : lors du dépôt du permis de construire, le projet devra faire l'objet de recommandations particulières sur les aménagements à venir : étude de sol/nature de la pente. Le tènement de 4800 m² peut être compatible avec les dispositions du SCOT, après potentiels mis à jour : potentiel dents creuses 3,1 ha ; potentiel OAP (terrains nus seulement) 1,4 h.

Avis du CE

Ces parcelles constituent une enclave non urbanisable dans l'enveloppe bâtie du hameau. L'urbanisation de ce secteur en mitoyenneté avec la zone Ua, en proximité avec la mairie et l'école, est justifiée par l'orientation 2 du PADD préconisant la densification du centre des hameaux. Je prends acte de l'avis favorable de la commune. Je formule par conséquent la réserve partielle suivante :

Les parcelles 1368-1411-1410 seront inscrites en zone Ub.

C 23 – M. VIOUD André propriétaire de la parcelle 1296 demande le classement de l'intégralité de la parcelle en Ub.

O4 - C18 - Mme CHARPIN Jeannine propriétaire de la parcelle 1295 effectue la même demande de classement de l'intégralité de la parcelle en Ub.

O5 – C4 - Mme BERARD Michelle propriétaire de la parcelle 1321 demande l'alignement de la constructibilité sur la parcelle 1431.

O6 – C3– M FERROUX Gérard propriétaire des parcelles 1441 et 1002 demande l'extension de la zone Ub au droit de la parcelle 1431.

Réponse de la commune à ces 4 demandes :

Avis défavorable : parcelles en extension. Ces demandes entrent en conflit avec les objectifs du PADD de réduire le potentiel constructible et de travailler sur la centralité du centre bourg

Avis du CE : Les demandes d'extension de la partie urbanisable des parcelles 1295-1296-1432-1321-1441 et 1002 à hauteur de la parcelle 1431, classées en zone A, constituent une proposition d'augmentation de la surface urbanisable en dehors de l'enveloppe bâtie actuelle, qui n'est pas justifié par les besoins en logement de la commune, et qui est contraire à l'orientations 2 du PADD qui préconise de limiter l'étalement urbain. **Je ne suis pas favorable à une modification du projet de PLU sur ces parcelles.**

013 - Mme MERMOZ Brigitte ne se rallie pas à l'avis préfectoral demandant le reclassement de sa parcelle 1431 en zone A et demande son maintien en zone Ub, pour laquelle elle a un projet de vente à son départ prochain à la retraite.

Réponse de la commune :

Avis défavorable

- Parcelle 1431 agricole exploitée reclassée en A (protection des terres agricoles affichées au PADD), en cohérence avec avis du préfet.
- Parcelle 1015 en discontinuité.

Avis du CE

L'avis de l'Etat sur cette parcelle précise : « un éleveur exploite 0,12 ha de prairie sous label biologique qu'il conviendra de maintenir en zonage agricole ».

La parcelle 1431 est d'une superficie réduite et ne constitue pas un prélèvement significatif sur les terres agricoles. Elle est insérée entre 2 parcelles construites et l'extension de la zone U, hors enveloppe bâtie, ainsi créée, n'est que la conséquence de la construction sur la p. 1015. Le fait que le pré de fauche soit en culture biologique ne m'apparaît pas un élément déterminant. L'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête ne me conduisent pas à proposer une modification du projet de PLU.

C 5 - M. FORTUNA Alain demande l'alignement de la partie constructible de sa p. 933 sur la p. 1427, au motif qu'une construction ayant fait l'objet d'un PC en 1982 se trouve dans la partie classée A.

Réponse de la commune :

Avis défavorable,

- Parcelle 1427 déjà urbanisée (mise à jour cadastre), parcelle 933 située en extension. Recul nécessaire conformément aux dispositions de la loi Barnier par rapport à la RD 925.

Avis du CE

La zone constructible de la parcelle 933 – comme celle de la parcelle 1289 - constitue un décroché de l'enveloppe Ub, qui est tracée de façon rectiligne de la parcelle 894 à la parcelle 1427 que les parcelles solent construites ou pas. Les parties non inscrites en zone U de ces 2 parcelles ne sont pas exploitées en agriculture mais utilisées par leurs propriétaires. Ce décroché affectant l'enveloppe Ub à leur niveau n'a donc pas de justification.

L'art L 111-1-4 du code de l'urbanisme interdit l'urbanisation à moins de 75 m de l'axe d'une route classée « à grande circulation ». La parcelle 933 n'est concernée qu'à la marge par cette distance. La circulaire du 13 mai 1996 du Ministère de l'équipement relative à l'application de l'art 52 de la loi du 2 février 1995, précise que l'objectif poursuivi est de lutter contre la prolifération des constructions à usage d'activité ou de service. Elle stipule que cette interdiction n'est pas absolue puisqu'elle a pour objectif d'inciter les communes à une réflexion sur l'aménagement des abords des principaux axes routiers, en fonction de critères de qualité : nuisances, sécurité, qualité de l'urbanisme et des paysages ..., qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme.

Il appartient donc à la commune d'introduire dans le règlement de la zone Ub, si la RD 925 est classée « à grande circulation », les prescriptions qui peuvent autoriser ou interdire les constructions à l'intérieur de la marge de recul de la RD.

Je formule par conséquent la réserve partielle suivante :

Les parcelles 933 et 1289 seront intégrées pour la totalité de leur surface en zone Ub sous réserve du respect de l'art 111-1-4 du code l'urbanisme. Pour leur partie concernée éventuellement par l'application de cet article, la commune complétera le règlement écrit de la zone Ub par les prescriptions qui lui permettront de définir les conditions de constructibilité ou d'exclusion de la constructibilité.

C 15 Mme GUCHER Odette demande le classement de la p. 919 en zone U pour permettre à l'une de ses filles de construire.

Réponse de la commune :

Avis défavorable. Parcelle isolée.

Avis du CE

Cette parcelle est isolée en zone A. Elle ne peut être intégrée à aucune enveloppe urbaine.
Je ne suis pas favorable à cette demande.

Zone Ua - Le Mollaret

010 – C19 : Mme SOCQUET Madeleine demande le maintien en zone U de la parcelle 805 qui se trouve dans la continuité des parcelles construites 598 et 882. Elle précise que lors de la succession de son mari elle a payé des droits sur une valeur de terrain urbanisable.

Réponse de la commune

Défavorable pour la parcelle 805, parcelle en extension, préservation des terrains agricoles.

Avis du CE

Cette parcelle, urbanisable en carte communale, déborde de l'enveloppe d'urbanisation constituée par la zone Ua et la zone Ub. Elle se situe toutefois en continuité de l'extrémité de la zone Ua constituée par les parcelles construites 598 et 882, et à proximité immédiate du cœur du hameau du Mollaret. Son emplacement au fond d'une voie en Impasse, sur un talus très en pente impropre à une exploitation agricole mécanisée, sa surface réduite, permettent de l'assimiler à une « dent creuse » en zone urbanisée. Une construction éventuelle ne se verrait pas du centre du hameau, ni du reste de la commune, elle ne pourrait en aucun cas altérer le paysage ou être perçue comme une excroissance insolite de la zone Ua. L'orientation 2 du PADD qui préconise de maîtriser le développement urbain en évitant l'étalement urbain et en optimisant les ressources disponibles dans les dents creuses du village justifie le maintien de cette parcelle en zone U.

Je formule par conséquent la réserve partielle suivante :

La parcelle 805 sera intégrée à la zone Ua.

Zone Ub – Le Mollaret

C 8 – M. VERNAZ demande l'emplacement réservé n° 1 sur sa p. 564 au motif que l'extension du cimetière n'est pas justifiée et qu'elle devrait se faire sur les terrains les plus élevés exposés au nord (art R2223-2 du CGCT)

C 22 – Mme MOUTARD Monique demande la suppression de l'emplacement réservé n° 2 sur ses p. 941 – 942 au motif qu'il n'est pas justifié, des parkings pouvant être aménagés à proximité et qu'elle s'oppose à la destruction de la maison de son père.

Réponse de la commune :

Avis défavorable. Maintien des ER. Légère diminution de l'ER n° 1, afin de correspondre au mieux au dimensionnement nécessaire du cimetière + accès PMR.

Avis du CE

La commune a constitué un emplacement réservé sur la parcelle 564 pour une superficie d'environ 3500 m² pour l'extension du cimetière. La gestion des cimetières fait partie des obligations légales des communes. L'opportunité de cet emplacement réservé n° 1 ne peut se discuter. La commune indique dans sa réponse qu'elle reverra la superficie de cet emplacement pour l'adapter au mieux aux besoins. La commune n'est pas liée par l'art R2223-2 du code des collectivités territoriales qui précise que les terrains les plus élevés et exposés au nord sont choisis « de préférence ». Elle devra toutefois s'assurer que son choix n'est pas contraire à l'ensemble des dispositions de cet article.

L'emplacement réservé n° 2 doit permettre l'extension du parking du cimetière dans le prolongement du parking actuel. Cet emplacement réservé concerne une parcelle sur laquelle est construite une maison d'habitation que Mme MOUTARD Monique a reçue en héritage. Elle a manifesté au cours des permanences son opposition à ce projet, pour des raisons essentiellement affectives, cette habitation ayant été construite par son père.

L'emplacement réservé n° 1 devrait permettre sans aucune difficulté, y compris en diminuant la surface prévue, de permettre l'extension du cimetière actuel qui n'est pas saturé, et l'aménagement de places de parkings en nombre suffisant à proximité de l'entrée actuelle du cimetière. Dans ces conditions, et en l'absence d'un projet précis du PADD, la déconstruction d'une maison d'habitation, même partiellement inachevée, pour construire des places de parking qui seront très rarement utilisées, ne trouve pas de justification d'utilité publique.

Par conséquent, je formule la réserve partielle suivante :

L'emplacement réservé n° 2 sera supprimé.

09-C 17 - Mme JULLIAND Roselyne propriétaire des parcelles 565 et 566, accompagnée de Mme et M. BARRIER Guy, demande le maintien de ces parcelles en zone constructible, malgré l'avis contraire de M. le Préfet de département. Elle précise que « ces parcelles sont nullement exploitées, mais fauchées une fois l'an simplement pour conserver un terrain net et propre. Elles ont une superficie de 1870 m² donc suffisamment importante pour une construction. Elles sont viabilisées ».

Réponse de la commune :

Avis défavorable.

Classement des parcelles en zone A. Préservation des terrains agricoles en lien avec le PADD, conformément à l'avis du préfet.

Avis du CE

L'avis de l'Etat précise : « dans la mesure où le projet communal est surdimensionné, ... on constate que certaines parcelles classées en U ou AU sont aujourd'hui exploitées et pourraient être reclassées en A, ... ainsi qu'éventuellement :

- la zone Ub sur les parcelles 565 et 566 où un éleveur exploite environ 0,10 ha ».

Ces parcelles s'inscrivent dans une enveloppe urbanisable cohérente, et leur retrait constituerait une enclave. Le terrain très en pente est peu propice à l'activité agricole, même en prés de fauche. Sa proximité avec le centre du hameau du Mollaret justifie son urbanisation prioritaire par rapport à d'autres secteurs. Elle correspond aux « quelques parcelles de proximité en extension en périphérie des deux hameaux » citées dans les Dispositions du PLU, en Orientation 2 du PADD.

Je prends acte de la réponse de la commune qui propose un classement en zone A.

Si la commune, compte-tenu du surdimensionnement des zones urbanisables, souhaite inscrire ces parcelles en zone A et constituer ainsi l'une des « ruptures d'urbanisation », citées à de nombreuses reprises dans les documents du PLU sans qu'elles soient situées, elle devra préalablement les localiser dans son PADD et sur la carte de zonage.

Le Rapport et le PADD en leur état actuel, les éléments recueillis au cours de l'enquête, ne me conduisent pas à proposer une modification du projet de PLU sur ces parcelles.

Je formule par conséquent la recommandation suivante :

Si la commune décide de retirer les parcelles 565 et 566 de la zone Ub pour les classer en zone A, elle devra préalablement compléter son PADD et ses documents graphiques en identifiant et localisant les « ruptures d'urbanisation » qu'elle entend protéger sur les coteaux.

Secteur La Carrière bas

C2 – Mme MOUTARD Monique propriétaire des parcelles 485 – 950 – 952 – demande le reclassement en zone Ub de ces parcelles aux motifs qu'elles étaient en zone constructible dans la CC et qu'elles ont fait l'objet d'une demande de Permis de construire en 2014.

Réponse de la commune

Le PC avait été refusé par la DTT par mesure de sécurité.

Le PLU vise à ne pas faire de lien entre les hameaux (sauf le chef-lieu), préserver leur caractère et à réduire les superficies disponibles à l'urbanisation. Avis non favorable, cette parcelle est en extension.

Avis défavorable car le seul chemin d'accès est de 2,02 m de largeur surplombant le chemin rural de 2 m. Passage des réseaux humides sur le chemin rural. Passage privé en plein virage (sécurité/visibilité).

C21 – Indivision LAFFONT/MARTINET demande le reclassement en U de la p. 492 évaluée en terrain constructible dans leur succession au motif qu'un CU a été obtenu en septembre 2014 et que des droits de succession ont été payés. Elle relève que des parcelles situées plus haut sur le coteau restent constructibles.

C8 – M. VERNAZ Yves demande le reclassement en U de sa p. 488, au motif qu'elle a été valorisée en terrain constructible dans sa succession.

Réponse de la commune :

Avis défavorable. Parcelles situées entre des hameaux distincts.

Le PADD vise à réaffirmer les coupures d'urbanisation entre les hameaux, sans compter le potentiel constructible trop important qui serait libéré.

Avis du CE sur les demandes C2- C21 -C8

Ces 3 demandes concernent le secteur situé en dessous de la zone Ub de la partie supérieure du coteau La Carrière. Cette zone classée A n'est pas construite, à l'exception d'une habitation sur la parcelle 951.

Son ouverture à l'urbanisation offrirait une surface importante qui n'est pas justifiée par les besoins en logement de la commune. Elle serait contraire aux Orientations 2 et 4 du PADD : maîtriser le développement urbain en limitant le mitage en dehors du bourg et préserver les espaces naturels et agricoles.

Je ne suis pas favorable à ces demandes.

O14 - Mme RIEGERT Marie-France demande le maintien en zone U de ses p. 500 et 501 au motif qu'elles ont été valorisées en terrain constructible lors de leur transmission il y a 2 ans.

Réponse de la commune

Avis défavorable. Parcelle en extension.

Avis du CE

Ces parcelles sont situées de l'autre côté de la route communale par rapport au secteur précédent. Elles constituent avec ce secteur, et les jardins au-dessus, une coupure à l'urbanisation qu'entend respecter le PLU. De plus leur ouverture à l'urbanisation ne seraient pas justifiée par les besoins en logements de la commune et serait contraire aux Orientations 2 et 4 du PADD : Maîtriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière, Préserver les espaces naturels et agricoles. **Je ne suis pas favorable à cette demande.**

Secteur La Carrière haut

O10-C 19 - Mme SOCQUET Madeleine, en présence de M. VIOUD André, demande :

- le retour des parties constructibles des p. 325 et 326 dans l'alignement de la p. 328 au motif que la parcelle 960 n'a pas la surface suffisante pour construire (332 m²),
- au motif que ces parcelles ont été valorisées en terrain constructible dans la succession.
- le classement en zone U des p. 305-304-309-

Réponse de la commune :

Favorable U, conforme à la carte communale, pour les parcelles 325 et 326.

Défavorable pour les parcelles 305-304 et 309. Parcelles en extension ou discontinuité.

C 10 Monsieur MASSET Jean-François demande le maintien en zone U de ses parcelles 961-301-et 1003 (ex 300p) au motif que ces parcelles sont entourées sur 3 faces par des habitations et qu'elles ne sont louées à aucun agriculteur.

Réponse de la commune :

Favorable : carte jointe sur les limites de la carte communale à retenir. (Carte en annexe 1).

Avis du CE sur les demandes C 19 et C 10

Compte-tenu du surdimensionnement des zones U et de la nécessité de préserver les terres agricoles l'avis de l'Etat propose de retirer « éventuellement, de la zone Ub les parcelles 300p, 301, 302 et 860 qui impacte environ 0,12 ha de prairie exploitée par 2 éleveurs ».

La parcelle 300 est actuellement construite alors qu'elle ne l'est pas sur la carte de zonage du PLU. Cette construction permet à la commune de proposer de terminer l'enveloppe construite en maintenant à l'urbanisation une partie des parcelles 960-301 et 302.

Ce secteur constitue certainement, pour longtemps, la limite supérieure de l'urbanisation de la commune, en raison de son éloignement du centre des hameaux et des orientations du PADD sur la maîtrise du développement urbain.

Je prends acte de la réponse de la commune qui souhaite maintenir en zone U les parcelles non construites et qui propose (carte en annexe) de fixer la zone Ub à la limite de la surface constructible en carte communale pour les parcelles 326 – 325 et 961 en partie.

L'élargissement de la zone Ub à une partie des parcelles 325-326, dans la limite de la carte communale, permet à la parcelle 960 d'obtenir la surface nécessaire à une construction. J'y suis favorable.

Par contre les parcelles 301-302- et 961p. dans le découpage de la zone Ub proposé par le PLU ont une superficie suffisante pour permettre la construction d'un ou plusieurs logements. L'extension de la zone Ub, sur ces parcelles, même dans les limites de la carte communale, ne correspond à aucune justification dans le contexte rappelé par l'avis préfectoral. Je n'y suis pas favorable.

Il est évident que l'ouverture à l'urbanisation des parcelles 304 – 305 et au-dessus serait également contraire aux orientations du PADD et ne serait pas justifié par les besoins en logements de la commune.

Je formule par conséquent la réserve suivante :

La limite de la zone Ub sera ajustée à la limite de la zone constructible de la carte communale pour les parcelles 325 et 326.

C 6-7 SARL MILAN/VANET et Cabinet Avocats CDMF demandent le maintien en zone constructible des parcelles 505-507-973, (en fait des parcelles 505-972-973) que la SARL a acquis en terrain constructible, au motif qu'elle a déposé 2 demandes de CU qui ont été rejetés et que les parcelles concernées ne répondent pas aux critères de classement en zone Agricole.

Réponse de la commune : Avis défavorable. Parcelle en extension. Si le A ne convient pas possibilité de le zoner en N.

C 20 - M. SOCQUET Thierry demande le classement de la p. 509 en zone U et de la p. 593 (déjà constructible).

Réponse de la commune :

Avis défavorable. Parcelle en extension et construction isolée. Extension du bâti possible.

Avis du CE sur demandes C6-7 et C20

Ces 2 demandes correspondent à l'ouverture à l'urbanisation de parcelles qui représenteraient une extension importante des zones Ub du Mollaret, sur un secteur éloigné des enveloppes bâties, qui ne serait pas justifiée par les besoins en logements de la commune et qui serait contraire aux Orientations 2 et 4 du PADD : Maîtriser le développement urbain et optimiser la ressource foncière, Préserver les espaces naturels et agricoles. **Je ne suis pas favorable à ces demandes.**

Je prends acte de la proposition de la commune d'étudier l'alternative du classement en A ou N des p. 505-972-973.

Réponse supplémentaire de la commune

La commune mentionne une erreur de tracé de la zone U sur les parcelles 796-637-860, qu'elle entend rectifier.

Autres observations

C 12 - Mme MESTRALLET Anne considère que le classement de ses parcelles 1228 et 1229 en zone humide n'est pas conforme aux critères de classement : présence d'eau et présence de plantes hygrophiles.

Réponse de la commune :

Avis défavorable. Maintien en zone humide. Le classement zones humides est réglementaire.

Avis du CE

Le classement des zones A a été validé par la Chambre d'Agriculture. Il appartient au propriétaire d'apporter la preuve d'une erreur de classement.

C 13 – M. BERGER Daniel propose une « clause de précaution » pour la zone Ua précisant qu'en l'attente de l'assainissement collectif que l'assainissement peut être réalisé avec une fosse toutes eaux sans exutoire, ou que l'obligation de mise aux normes ne concerne pas les rénovations.

Réponse de la commune :

Avis favorable à cette demande.

Avis du CE

La commune complétera le règlement des zones concernées.

012 - M. GEOFFROY Philippe, en sa qualité de Président de l'Association des Amis de Montmayeur et de Villard-Sallet, formule plusieurs propositions sur le registre :

- le classement en 1 AU des 3 zones du Castelet lui apparaît incompatible avec le SDAGE en l'absence de projet de financement d'une station d'épuration,

- le projet d'urbanisation, les emplacements réservés, lui apparaissent surdimensionnés, la compatibilité avec le SCOT n'est pas démontrée,

- le bâtiment de l'ancien château de Montmayeur et son site, qui font partie de l'identité du bourg, doivent être protégés,

- un programme de réhabilitation des bâtiments abandonnés dans les bourgs doit être élaboré.

Il dénonce également l'absence de concertation approfondie avant le début de l'enquête et sollicite la reprise de l'élaboration du PLU. Il demande une réunion d'information avant le vote du PLU.

Réponse de la commune :

Concernant le château, la commune précise que l'OAP n'impose rien et que la préservation du château est permise par le PLU.

Avis du CE

Mes commentaires dans le chapitre 5 apportent des éléments de réponse à ces observations.

Les principes d'aménagement de l'OAP 1AUB devront prévoir une variante avec la préservation de la façade du château.

TITRE DEUXIEME :

CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS

1 – L'ENQUETE PUBLIQUE ET SA REGULARITE

- **Cadre réglementaire**

Le projet de Plan local d'urbanisme est soumis par le Maire de la commune de Villard-Sallet à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du C. envir. (enquête environnementale) et aux art R 123-9 à R 123-20 du C. urba.

- **Procédure d'élaboration du PLU**

Délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012 prescrivant l'élaboration du PLU.

Débat du conseil municipal du 15/12/2014 sur les orientations du PADD ;

Bilan de la concertation arrêté par le conseil municipal le 23/09/2016

Le projet a été soumis à l'avis de Personnes Publiques Associées. Les avis sont intégrés au dossier d'enquête.

Le projet de PLU est soumis à enquête publique par arrêté municipal du 21 mars 2017.

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux, et affiché sur les panneaux de la commune, dans les délais réglementaires.

La procédure suivie est conforme aux dispositions du Code de l'environnement.

- **Déroulé de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture et du Code de l'environnement.

Par courrier électronique du 21 juin, Monsieur le Maire m'a précisé ne pouvoir se prononcer sur les observations du public, en raison de leur nombre, dans le délai prévu à l'art. R 123-18 du C. envir. Nous sommes convenus que le mémoire en réponse interviendrait le 27 juin reportant ainsi le dépôt de mon rapport au 08 juillet 2017.

J'ai réceptionné les réponses de la commune, par courrier électronique le 27 juin à 17 h. J'ai effectué une demande complémentaire d'avis pour la correspondance 23 le 03/07.

Parallèlement j'ai porté une attention particulière aux différents avis des Personnes Publiques Associées.

Le public a consulté le dossier d'enquête sans difficulté particulière durant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie et j'ai effectué cinq permanences représentant 15

heures de présence. La participation du public a été très importante puisque j'ai reçu une cinquantaine de personnes.

Au total 7 observations ont été portées au registre, 23 courriers ou courriels ont été reçus en mairie ou remis en main propre au commissaire enquêteurs, parfois constituant un dossier avec photos.

Je conclus que la participation du public a été importante. Un des facteurs explicatifs est sans doute lié au fait que le passage de la carte communale au PLU a considérablement réduit la surface des terrains constructibles et que de nombreux propriétaires ont considéré que leur situation était injustement remise en cause.

Ainsi toutes les observations recueillies concernent le droit à construire à l'exception de trois d'entre elles qui portent sur l'économie générale du projet et son règlement, le respect de l'identité du village, et les OAP.

Par conséquent l'ensemble des procédures suivies par la commune, et le déroulé de l'enquête, s'inscrivent dans les dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme.

1 – LE PROJET DE PLU

• Un projet urbain économe de l'espace rural

La commune était contrainte en application notamment de la loi ALUR (Amélioration du Logement et de l'Urbanisation) du 24 mars 2014, de la loi du 9 juillet 2016 (art. L 101-2 du C. urb.) et du SCOT Métropole Savoie de mettre en place un PLU, en remplacement de la carte communale, pour adapter ses règles d'urbanisme aux nouvelles dispositions. L'art. L 101-2 du C. urb. précise en effet : « Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- le développement urbain maîtrisé
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et espaces naturels ; ... »

Le projet communal décline ces objectifs dans les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement durable en réduisant de moitié la consommation de foncier par logement, en limitant le mitage en dehors du bourg en optimisant les ressources disponibles dans les dents creuses du village, en fixant les limites des zones U au plus près des habitations, en se limitant au potentiel d'extension du tissu urbain à l'horizon 2025 fixé par le SCOT.

Le projet est ainsi conforme à l'obligation de maîtrise de l'étalement urbain, d'économie de l'espace agricole, fixées par le SCOT, puisqu'il restitue l'équivalent de 1,48 ha de zones urbanisables à l'agriculture.

- **Un projet dont les surfaces maintenues ou ouvertes à l'urbanisation restent surdimensionnées**

Le projet de PLU se fixe comme objectif d'atteindre le potentiel d'urbanisation fixé par le SCOT à l'horizon 2025. Sur ce potentiel 5 ha restent à construire, dont 2,6 ha en dents creuses. Sur cette base le PLU arrête la création prévisionnelle de 54 logements supplémentaires à l'échéance 2025, soit environ 5 logements par an. Ce rythme est deux fois supérieur à celui constaté ces dernières années. Le rapport et le PADD (comme je l'ai développé au chapitre 5) n'apportent pas de justification à cette évolution. Aucune analyse démographique, économique, sociale, n'est avancée pour justifier les besoins en logements à ce niveau.

Les surfaces maintenues ou ouvertes à l'urbanisation sont donc surdimensionnées par rapport aux besoins en logements de la commune.

Les surfaces des zones urbanisables actuellement bâties (Ua, Ub, AUb, AUc) ne peuvent être remises en cause car elles sont la traduction des enveloppes bâties en différents secteurs de la commune et elles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'étalement urbain en optimisant les ressources disponibles dans les dents creuses du village ; limiter le mitage en dehors du bourg en privilégiant le développement permettant de coordonner et d'unifier le village par la trame bâtie.

L'ouverture de la zone 1AUa apparaît, par contre, non conforme à ces orientations, car elle constitue une extension hors enveloppe bâtie, un prélèvement sur des terres agricoles actuellement utilisées et elle ne participe pas à la volonté de la commune de « conforter le village en continuité de l'existant, dans les espaces interstitiels, en réunissant les 2 hameaux ». La nécessité d'ouvrir cette zone pour la construction de 12 à 15 logements n'est pas démontrée. Je propose, en conformité avec l'avis de l'Etat, un retrait de cette zone de l'urbanisation..

Les éléments recueillis au cours de l'enquête, notamment auprès des Personnes Publiques Associées, ont fait apparaître qu'il n'y avait pas d'accord sur les conditions de mise en œuvre des équipements en périphérie des 3 zones AU, pour l'assainissement et la voirie. La commune propose une réunion de concertation entre les différentes autorités concernées.

Je formule par conséquent la réserve suivante :

La zone 1AUa sera reclassée en zone Agricole. Les zones AUb et AUc seront classées : 1 AU si les prescriptions de l'art. R 123-6 du code de l'urbanisme sont respectées ; 2 AU dans le cas contraire.

Enfin, les lacunes et omissions concernant le nombre de logements prévus, notamment pour les OAP, m'ont conduit à formuler la recommandation suivante :

La commune devra préciser pour chaque OAP le nombre de logements attendus. Le descriptif de l'OAP de la zone AUb devra prévoir une variante avec maintien de la façade du château.

- **Un projet dont les zones en Ua et Ub doivent être corrigées au vu des observations formulées au cours de l'enquête publique**

Les observations du public et les avis recueillis au cours de l'enquête m'amènent à émettre les réserves ci-dessous, sur les différentes zones urbanisables.

Hameau Louise Dufour - Zone Ua

L'emplacement réservé n°6 pour l'aménagement de parking est positionné sur le jardin d'une propriété qui sert d'accès à des parcelles supérieures et qui fait partie de son attrait.

La présence immédiate de parkings sous-utilisés et d'un projet d'aménagement sur l'emplacement réservé n°7 me conduisent à demander à la commune la réduction de la surface réservée.

L'emplacement réservé n° 7, prévu pour la construction d'un bâtiment technique et de places de stationnement est positionné sur des parcelles classées constructibles en carte communale et en zone agricole en PLU. Ces parcelles n'ayant pas de vocation agricole seront inscrites, conformément à l'avis favorable de la commune, en zone Ua.

Je formule par conséquent la réserve suivante :

La surface de l'emplacement réservé n°6, si la commune le maintient, devra être inférieure au tiers de la surface réservée dans le projet.

Les parcelles 661-827-828- seront classées en zone Ua avec l'emplacement réservé n°7.

Hameau Louise Dufour - Zone Ub –

Les parcelles 753 et 752 sont classées pour une partie de leur surface en zone A, ce qui constitue une enclave non justifiée dans la zone Ub. La commune a donné un avis favorable au classement de ces parcelles en zone Ub.

Les parcelles 1368-1411-1410 classées en zone A constituent une enclave non urbanisable dans l'enveloppe bâtie du hameau qui n'est pas justifiée. La commune a donné un avis favorable à leur classement en zone U.

La partie non constructible des parcelles 933 et 1289 constituent un décroché de l'enveloppe de la zone Ub qui n'a pas de justification, les surfaces concernées n'étant pas consacrées à l'agriculture. La commune a donné un avis défavorable en faisant valoir, notamment, que ces parcelles sont concernées par l'art 111-1-4 du code de l'urbanisme qui instaure une bande non constructible en bordure des voies classées à grande circulation.

J'émet par conséquent la réserve suivante concernant la zone Ub:

Les parcelles 752 et 753, à hauteur de la parcelle contigüe 1332 ; les parcelles 1368-1411-1410 ; les parcelles 933 et 1289 pour la totalité de leur surface seront classées en zone Ub. La commune complétera le règlement écrit et graphique de cette zone, pour les parcelles concernées en tout ou partie par l'application de l'art 111-1-4 du code de l'urbanisme, par les prescriptions lui permettant de définir les conditions de constructibilité ou d'inconstructibilité.

Hameau Le Mollaret – Zone Ua –

La parcelle 805 est classée en zone A. La commune a donné un avis défavorable à son classement en zone U au motif qu'il constituerait une extension de la zone urbanisable. Cette parcelle située en continuité de la zone Ua, d'une surface réduite, très en pente et peu adaptée à une exploitation en agriculture, au fond d'une impasse, dans la partie ancienne du hameau du Mollaret constitue une réelle « dent creuse » et devrait revenir à la zone urbanisable au titre de l'orientation 2 du PADD qui préconise d'optimiser les ressources disponibles dans les dents creuses.

L'emplacement réservé n°2 destiné à l'aménagement de places de stationnement devant le cimetière est positionné sur une habitation que son propriétaire entend conserver. La commune a donné un avis défavorable à cette demande. L'emplacement réservé n° 1 destiné à l'extension du cimetière, d'une surface très importante, peut recevoir sans difficulté l'aménagement de places de stationnement supplémentaires. Cet emplacement réservé qui entraînerait la destruction d'une habitation n'est pas justifié.

J'émet par conséquent la réserve suivante :

La parcelle 805 sera classée en zone Ua.

L'emplacement réservé n°2 sera supprimé.

Hameau Le Mollaret – Zone Ub –

La parcelle 960 ne dispose plus en zone U d'une surface suffisante pour qu'elle soit constructible. La commune propose de fixer une limite de zone urbanisable pour les parcelles 326-325 et 961 identique à celle de la carte communale. Je suis favorable à cette proposition, à condition de ne pas modifier la surface urbanisable de la parcelle 961 qui peut supporter une construction.

J'émet par conséquent la réserve suivante :

Les parcelles 325 et 326 seront classées en zone Ub dans la limite de leur superficie urbanisable en carte communale.

Les parcelles 565 et 566 ont fait l'objet d'un avis de l'Etat proposant leur retrait éventuel de la zone urbanisable en raison de son surdimensionnement. La commune donne un avis favorable à ce retrait. Ces parcelles s'inscrivent dans l'enveloppe de la zone Ub sur ce secteur et sont de plus situées en proximité du hameau, sur un terrain en pente peu propice à l'agriculture. Leur retrait ne peut se justifier que par la volonté de la commune de préserver des « coupures d'urbanisation sur les coteaux », coupures qui ne sont pas situées sur les documents graphiques ni positionnées par le PADD. Je formule la recommandation suivante :

Si la commune décide de retirer les parcelles 565 et 566 de la zone Ub, elle devra préalablement compléter son PADD et ses documents graphiques en localisant les coupures d'urbanisation qu'elle entend protéger sur les coteaux.

AVIS SUR LE PROJET DE PLU

Au vu de mes conclusions ci-dessus, des observations du public, des réponses de la commune au PV de synthèse des observations du public, des avis formulés par les Personnes Publiques Associées,

J'émet deux **RECOMMANDATIONS** :

1 - La commune devra préciser pour chaque OAP le nombre de logements attendus. Le descriptif de l'OAP de la zone AUb devra prévoir une variante avec maintien de la façade du château.

2 - Si la commune décide de retirer les parcelles 565 et 566 de la zone Ub, elle devra préalablement compléter son PADD et ses documents graphiques en localisant les coupures d'urbanisation qu'elle entend protéger sur les coteaux.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Villard-Sallet, sous les cinq **RESERVES** suivantes :

1 -La zone 1AUa sera reclassée en zone Agricole. Les zones AUb et AUc seront classées : 1 AU si les prescriptions de l'art. R 123-6 du code de l'urbanisme sont respectées ; 2 AU dans le cas contraire.

2 -La surface de l'emplacement réservé n°6, si la commune le maintient, devra être inférieure au tiers de la surface réservée dans le projet.

Les parcelles 661-827-828- seront classées en zone Ua avec l'emplacement réservé n°7.

3 -Les parcelles 752 et 753, à hauteur de la parcelle contigüe 1332 ; les parcelles 1368-1411-1410 ; les parcelles 933 et 1289 pour la totalité de leur surface seront classées en zone Ub. La commune complétera le règlement écrit et graphique de cette zone pour les parcelles concernées en tout ou partie par l'application de l'art 111-1-4 du code de l'urbanisme, par les prescriptions lui permettant de définir les conditions de constructibilité ou d'inconstructibilité.

4- La parcelle 805 sera classée en zone Ua.

L'emplacement réservé n°2 sera supprimé.

5 - Les parcelles 325 et 326 seront classées en zone Ub dans la limite de leur superficie urbanisable en carte communale.

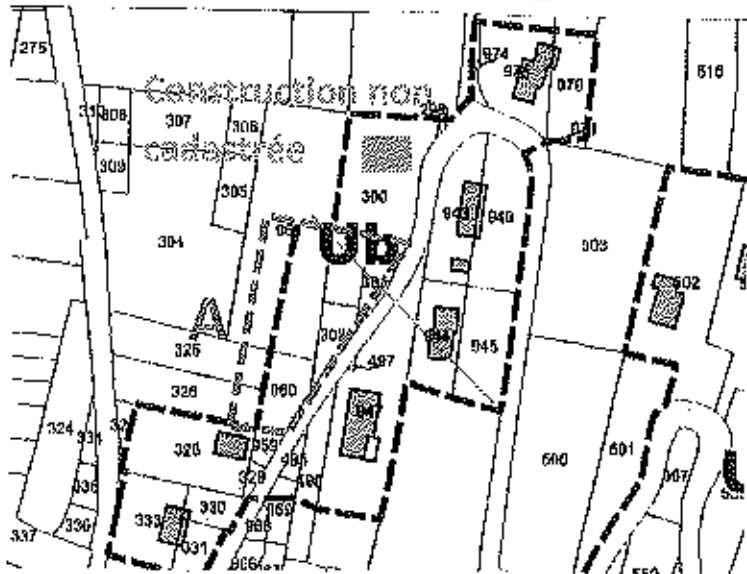
Fait le 8 juillet 2017

Gérard Decour

ANNEXES

Cartes jointes en réponse de la commune :

- Pour la modification des parcelles 960 et 961



- Pour la modification des parcelles 796-637-860.

