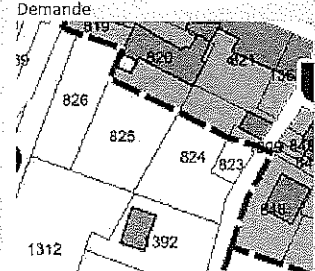


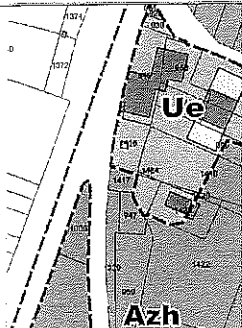
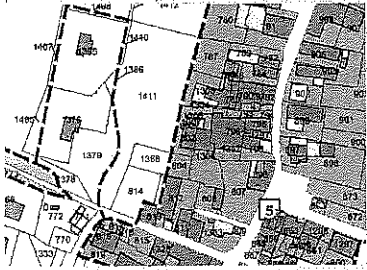
ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA	Thèmes	Reserves - Remarques	Prise en compte/Modification des documents	Décisions de la commune
Le Préfet	Compatibilité SDAGE	<p>Lors du porter à connaissance établi le 15 avril 2013, il vous avait été précisé que l'urbanisation de votre commune serait contrainte par la réalisation et le raccordement à une station d'épuration communale, ou intercommunale, or aucun secteur n'est raccordé à une station d'épuration, hormis le lieu-dit "Le Castelet" qui dispose d'une micro station de traitement des eaux usées.</p> <p>Les annexes du projet de PLU comportent 2 plans de réseaux d'assainissement projetés indiquant une zone de probabilité pour l'implantation d'une station d'épuration, sans aucun échéancier de travaux.</p>	<p>Demande</p> <p>Les annexes seront complétées par les plans des réseaux d'assainissement existants, ainsi que par les plans de zonage pour l'assainissement collectif et non collectif, comme il est précisé à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, afin de valider l'ouverture à l'urbanisation des 3 secteurs zonés en IAU "souple".</p> <p>Dans l'attente, les 3 secteurs à urbaniser (IAUa, IAUb et IAUc) seront classés en zonage à urbaniser « strict ». L'ouverture à l'urbanisation de ces 3 secteurs sera conditionnée à la réalisation des équipements, dont la station d'épuration.</p>	<p>Annexe : complément</p> <p>Rapport de présentation : compléter les justifications</p> <p>Zonage : En lien avec les différentes demandes et remarques sur ce secteur, il est décidé de modifier le plan de zonage et les documents associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la zone 1AUa. Réinscription en A - Modification du zonage de la zone 1AUc. Passage en 2AU dans l'attente de l'extension de la STEP ou de la définition d'une solution d'assainissement collective ou semi-collective adaptée. - Modification du zonage de la zone 1AUb. Passage en 2AU dans l'attente de la définition d'une solution d'assainissement collective ou semi-collective adaptée et parallèlement dans l'attente d'un porteur de projet en vue de la requalification du château. <p>OAP1 à supprimer OAP 2 et 3 à modifier RP : à compléter</p> <p>Règlement : suppression règlement 1AU</p>
	Evolution démographique et PADD	<p><u>Le rapport de compatibilité avec le SCOT Métropole Savoie</u> n'est pas démontré dans le PADD notamment les orientations en matière de croissance démographique, ces dernières n'étant de plus pas clairement définies.</p> <p>Manquements aux justifications du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'absence d'estimation des besoins en logements, • le manque de lisibilité s'agissant du potentiel constructible dans les zones à urbaniser (1AU). Les surfaces dédiées au logement dans les zones 1AU, ainsi que la densité, devraient être précisées. <p><u>Potentiel constructible</u> : des ambiguïtés dans le projet, lequel fait mention de trois zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1 représentant respectivement 0,67, 0,56, et 0,94 hectares, pour un total de 2,17 hectares, alors qu'il est indiqué 1,15 hectares de surfaces en 1AU pour l'habitat (page 27 de la partie 2 du rapport de présentation).</p> <p>Des inexactitudes sont relevées dans le projet concernant le <u>taux de logements vacants</u> (14,7% selon l'INSEE en 2013), ce dernier s'établissant tantôt à 12,7% (page 35 du rapport), tantôt 6 % (page 4 dans la partie 2 du rapport).</p> <p>Dès lors, l'hypothèse de base du PLU étant inconnue, le besoin en nombre de logements ne peut être quantifié.</p> <p>La consommation moyenne annoncée de 800 m² par logement n'est pas argumentée.</p>	<p>Demande</p> <p>Compléter le rapport de présentation et le PADD devront clairement identifier ces éléments et être complétés en conséquence.</p> <p>Les surfaces dédiées au logement dans les zones 1AU, ainsi que la densité, devraient être précisées.</p> <p>Il conviendra de supprimer la zone 1AUa, et de faire porter l'effort communal sur la revitalisation du centre bourg.</p> <p>Corriger les surfaces des zones AU</p> <p>Corriger le taux de logements vacants</p> <p>Quantifier le besoin en nombre de logements</p> <p>Revoir le dimensionnement du projet communal</p>	<p>Complément du rapport de présentation et du PADD</p> <p>Zonage : suppression de la zone 1Aua</p>

Risques	<p>Globalement, le projet communal semble surdimensionné.</p> <p>La bande de recul vis-à-vis des axes d'écoulements : le règlement des zones A et N devra comporter une prescription fixant, à défaut d'une étude locale des risques d'érosion des berges, une marge « non aedificandi » de 10 mètres de large, de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.</p> <p>Elle peut être éventuellement réduite à 4 mètres pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant, ...).</p>	<p>Demande</p> <p>Prise en compte d'une bande de recul de 4 à 10 mètres en zone A et N.</p> <p>Indiquer dans le règlement, aux articles 2 du PLU pour toutes les zones U, AU, A et N pour tous les axes d'écoulement sillonnant le territoire.</p>	<p>Règlement : à compléter</p> <p>Zonage : tracé à titre indicatif les cours d'eau</p>
Environnement	<p>Dans le règlement graphique, les corridors biologiques n'ont pas été reportés sur les plans de zonage. Les corridors manquants seront complétés.</p> <p>De même le document graphique n'identifie pas le corridor issu du SRCE.</p> <p>Pelouses sèches</p> <p>Plusieurs secteurs de pelouses sèches sont identifiées qu'il conviendrait de cartographier afin d'en tenir compte dans la séquence éviter, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement.</p>	<p>Demande</p> <p>Identifier les corridors biologiques manquants et ce du SRCE sur le plan de zonage.</p> <p>Cartographier les secteurs de pelouses sèches</p>	<p>Zonage : Tracer à titre informatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - les corridors écologiques - les pelouses sèches <p>Rapport de présentation à compléter</p> <p>Règlement à compléter pour intégrer la préservation des corridors écologiques</p>
Agriculture	<p>Dans la mesure où le projet communal est surdimensionné, bien que le zonage agricole A proposé protège assez bien l'activité agricole, on constate que certaines parcelles classées en U ou AU sont aujourd'hui exploitées, et pourraient être en conséquence, préférentiellement reclassées en A, notamment la zone 1AUa qui impacte de la prairie exploitée par un éleveur et qui rend plus difficile l'exploitation de la partie restante; ainsi qu'éventuellement:</p> <ul style="list-style-type: none"> la zone Ub (Nord-Ouest) sur les parcelles 300p, 301, 302 et 860 qui impacte environ 0,12 ha de prairie exploitée par 2 éleveurs. la zone Ub à l'Ouest du cimetière projeté, sur les parcelles 565 et 566 où un éleveur exploite environ 0,10 ha. Par ailleurs, au lieu-dit Louise Dufour, une petite surface a été rattachée à la zone 	<p>Demande</p> <p>Reclasser certaines parcelles classées en U ou AU aujourd'hui exploitées, en A, notamment la zone 1AUa qui impacte de la prairie exploitée par un éleveur et qui rend plus difficile l'exploitation de la partie restante.</p>  <p>Classer les parcelles 300p, 301, 302 et 860 en A.</p>  	<p>Zonage :</p> <p>Avis favorable suite aux précédentes remarques</p> <p>1AUa → en A</p> <p>Avis défavorable. Contrairement à la représentation du plan de zonage, la parcelle 300 est construite. Les parcelles 301 / 302 / 860 sont donc encadrées par l'urbanisation sur 3 faces et peuvent ainsi être considérées comme des dents creuses. De plus suite aux demandes privés et à l'avis du commissaire enquêteur sur les parcelles 325 / 326 adjacente, la commune souhaite adapter le zonage par une légère extension de Ub.</p> <p>Avis favorable</p> <p>Modification du zonage Ub 565 / 566 en A. Parallèlement et suite aux demandes de l'enquête publique, l'ER 1 est réduit et le zonage modifié sur les parcelles du cimetière et de l'ER restant. Passage de Ub en N.</p>

	<p>Ub, qui comprend la parcelle 1431, où un éleveur exploite 0,12 ha de prairie sous label biologique qu'il conviendra de maintenir en zonage agricole.</p>		<p>Avis favorable passage des parcelles Ub 1431+1345 en A</p> 
Rapport de présentation	<p>Le rapport de présentation fait référence à des articles du code de l'urbanisme abrogé depuis le 1^{er} janvier 2016.</p> <p>Partie environnement : le rapport de présentation doit faire référence au SDAGE 2016-2021.</p> <p>Partie agriculture, retirer les noms et prénoms des exploitants afin de préserver leur anonymat.</p> <p>De plus, page 59 tome 1, le paragraphe « hors sylviculture [...] exploitées par des grus », incompréhensible, sera réécrit.</p> <p>Partie risque : le rapport de présentation détaille en pages 132-133 les risques présents sur le territoire communal, or ce dernier ne cite pas l'existence de l'étude inondation du Gelon, même si celle-ci n'identifie pas de secteur inondable sur la commune.</p>	<p>Demande: Il convient de reprendre ces articles et mentionner ceux actuellement en vigueur</p> <p>Faire référence au SDAGE 2016-2021 dans la partie environnement.</p> <p>Partie agriculture, retirer les noms des exploitants (tableau page 58-tome 1)</p> <p>Réécrire le paragraphe page 59</p> <p>Citer l'étude inondation du Gelon dans la partie risque</p>	<p>Complément du rapport de présentation</p>
Règlement écrit	<p>Les articles A1 et N1 doivent stipuler les occupations ou utilisations du sol interdites. Dans le cas présent, le règlement n'interdit pas les constructions à destination de logement, commerce, hôtel, en zones A et N.</p> <p>Il conviendra de reprendre ces articles afin de l'interdire pour les zones A et N.</p> <p>Deux hameaux sont classés en zone de montagne, or dans le règlement écrit, à l'article A2, alinéa 7, il est autorisé des annexes pour les constructions. Cette mesure est illégale, il conviendra de la retirer.</p> <p>Globalement, des mesures de protection du bâti ancien constituant les bourgs et d'accompagnement des mutations possibles, seraient nécessaires.</p> <p><u>Zones A et N</u> : mettre en cohérence le caractère des zones précitées, puisqu'il est écrit que le périmètre de protection des tours de Montmayeur est reporté sur le règlement graphique, or, il n'apparaît pas sur ce dernier.</p> <p>Aux articles A2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la surface de plancher des constructions à usage d'habitation. • Permettre par exemple « un local de surveillance » s'il est lié et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, peut être autorisé dans la limite de 40 m² de surface de plancher sous réserve d'être accolé ou intégré au bâtiment d'exploitation». Idem en zone N2. • supprimer le 2^{ème} paragraphe : les ICPE ne peuvent pas être autorisées en zone A, 	<p>Demande Reprendre les articles A1 et N1 interdisant les constructions à destination de logement commerces, et hôtel, sur les zones A et N. Retirer de l'art.A2 alinéa 7 l'autorisation de construction des annexes.</p> <p>Corriger règlement pour le périmètre de protection des tours de Montmayeur</p> <p>Prise en compte des remarques formulées pour les articles A2, pour les zones Ue, pour les zones Ua et Ub ainsi que Ue page 8 du règlement</p> <p>Mettre en cohérence les articles U6 et U11</p>	<p>Avis défavorable ces mesures sont aujourd'hui autorisées par la loi montagne</p> <p>Zonage : ajout étoile informative sur les 2 tours de Montmayeur</p> <p>Complément des règlements</p>

	<p>sauf si elles sont liées à l'activité agricole ou à des équipements collectifs qui sont déjà autorisés aux paragraphes 1 et 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remplacer au paragraphe 6 : « construction existante » par « bâtiment d'habitation existant » et ajouter « sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». • Ajouter au paragraphe 7 : après « les annexes », « des bâtiments d'habitation existants » et ajouter « sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». <p><u>En zone Ue</u>, le règlement n'interdit pas non plus les logements. Il conviendra de l'écrire aux articles Ue1.</p> <p><u>En zones Ua et Ub</u>, page 8 :</p> <p>à l'alinéa 2, indiquer « construction de <u>minimum</u> deux bâtiments » ;</p> <p>à l'alinéa 8, préciser de quelle superficie il s'agit (surface de plancher? Emprise au sol?)</p> <p><u>En zone Ue</u>, page 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alinéa 1, préciser de quelle superficie il s'agit (surface de plancher? Emprise au sol?) • à l'alinéa 4, aucune condition n'est indiquée, les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisés sans condition. Il conviendra de supprimer ce point ou de le conditionner. • point 5 : cet alinéa sera retiré puisque le logement est interdit en zone Ue. <p><u>Article U6</u> : lorsqu'il existe un alignement, le règlement impose la construction suivant cet alignement et interdit les débords de toitures en surplomb du domaine public, or l'article 11 impose un débord de 50 cm. Il conviendra de mettre en cohérence ces deux articles.</p> <p>Page 12, l'illustration indicative de la règle indique < ou = à 3 mètres alors que la règle est de 3 mètres minimum. Il conviendra d'écrire > ou = à 3 mètres.</p> <p><u>Article U7</u> : le premier paragraphe devra être plus clair afin d'en comprendre la règle ou à défaut être retiré.</p> <p><u>Article U11</u> : en page 15 il est demandé un levé topographique du terrain avant travaux à joindre à un dossier de demande de permis de construire. Il est illégal de réclamer une pièce qui n'est pas prévue par le code de l'urbanisme, il conviendra donc de supprimer cette annotation.</p>	<p>Corriger le schéma page 12</p> <p>Expliciter l'article U7 ou le supprimer</p> <p>Art U11 page 15 l'annotation est à supprimer</p>	
Règlement graphique	<p><u>En zone Ua correspondant au noyau ancien dense</u> : Il est regrettable que les jardins, cours, prairies qui accompagnent le bâti traditionnel (bâti monumental des fermes de plan massé) et permettent une lecture historique et paysagère des noyaux constitués, tout en garantissant leur mutation en petits collectifs et une habitabilité soutenable de ce bâti dense et épais, n'aient été ni repérés, ni protégés au titre des espaces remarquables.</p> <p>Au titre de la protection du patrimoine, il conviendrait de classer les parcelles 823 à 826 en limite Sud-Ouest du hameau de Louise Dufour en zone inconstructible naturelle jardin (Nj par exemple). En effet, ces parcelles sont actuellement occupées par des jardins en cascade et permettent d'ouvrir la vue en arrivant au hameau sur une maison présentant un intérêt patrimonial.</p> <p><u>En zone UE correspondant à l'activité économique</u>: certaines parcelles ou partie de parcelles ont été omises, il conviendrait d'intégrer les parcelles 947,955, 1419, 1417et 1423 qui sont en agricole zone humide (Azh) au projet. Un sous zonage UeZh les intégrera à la zone d'activité économique.</p>	<p>Demande</p>  <p>Classer les parcelles 823 à 826 en zone inconstructible naturelle jardin.</p>	<p>Avis favorable pour suivre l'avis du préfet malgré l'avis du commissaire enquêteur suite aux demandes de l'enquête publique</p> <p>Zonage : création Nj pour les parcelles 823 à 826</p> <p>Règlement : ajout d'une zone Nj + Rapport de présentation complété.</p> <p>Création zone UEZh parcelle 947,955, 1419, 1417et 1423</p>

		<p><u>Notes complémentaires sur le règlement graphique</u></p> <p>Il conviendra de faire apparaître sur le document graphique les bâtiments abritant des animaux par un pictogramme adapté.</p> <p>L'indication des lieux-dits faciliterait la lecture du plan.</p> <p>Par ailleurs, il semble qu'un certain nombre de constructions existantes ne soient pas reportées (zone Ub au Nord-Ouest, zone Ub au Sud-Est, ...).</p> <p>Les tracés des cours d'eaux n'apparaissent pas clairement sur le plan de zonage, il conviendra de reprendre le plan.</p>	 <p>Classer les parcelles 947, 955, 1419, 1417 et 1423 en Uezh</p> <p>Prendre en compte les demandes de correction du zonage émises dans la note complémentaire</p>	<p>Modification suite aux demandes</p> <p>Zonage : ajout des constructions agricoles et constructions d'habitation manquantes</p> <p>Ajout des lieux-dits</p> <p>Tracer informatif des cours d'eau</p>
CDPNAF	La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.153-16)	<p>Les perspectives de croissance n'apparaissent pas clairement dans le projet de PLU.</p> <p>le hameau Louise Dufour : parcelles enclavées entre un zonage Ua et un zonage Ub (parcelles 814, 1368, et 1411), initialement en zone constructible de la carte communale, ont été zonées agricoles.</p> <p>Certaines constructions existantes ne figurent pas sur le plan de zonage, rendant plus délicate la compréhension du projet communal.</p>	<p>Demande</p> <p>Eclaircir les perspectives de croissance dans le PADD</p> <p>Réponse de M.le Maire: environ 50 habitations supplémentaires à l'horizon de 10 à 15 ans, construites majoritairement sur le secteur du Domaine du Castelet, permettant notamment de maintenir la dynamique démographique actuelle et d'optimiser les équipements publics dont l'école;</p>  <p>Désenclaver les parcelles 814-1368 et 1411</p> <p>Mettre à jour le plan de zonage en faisant apparaître les constructions existantes.</p>	<p>PADD : complément des perspectives démographiques</p> <p>Pour faire suite à la demande de désenclavement des parcelles, des demandes de l'enquête publique et du commissaire enquêteur, la commune fait le choix de réinscrire l'ensemble du secteur, peu favorable à l'agriculture en zone UB</p> <p>Zonage : passage A en Ub</p>
		<p>les OAP des zones 1AUB et 1AUC ne précisent pas la densité de logements, ce qui rend flou la lecture du projet communal.</p> <p>L'accès à certaines parcelles interpelle également les professionnels agricoles.</p>	<p>Préciser la densité de logement sur les secteurs OAP</p> <p>Préciser l'accès aux parcelles agricoles</p>	<p>OAP : complément densité + nombre de logements. Toutefois suite aux choix de classement en 2AU ces compléments restent informatifs</p>
		<p>M. le représentant de la FRAPNA interroge sur l'impact de la zone Ue, à vocation d'activités économiques, sur le marais du Gelon, zone humide d'intérêt naturaliste avéré.</p>		<p>Cf remarque préfet Ue zh. Avis favorable</p>

		M. le maire précise que cette zone correspond à l'usage existant, sans aucune extension prévue. Elle a été conçue à une cote permettant de préserver la fonctionnalité de la zone humide.		
	le règlement des extensions des bâtiments existants en zones A et N (article L.151-12).	<p>Le règlement prévoit des conditions d'extension ou d'annexe des constructions existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • en zone A, "les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante" et "les annexes, dans une limite de construction ne dépassant pas les 30 m2 d'une seule fois, à 10 mètres de distance du bâtiment principal". • en zone N, "les extensions des constructions existantes, dans la limite de 60m2 de surface de plancher" du règlement des extensions et annexes en zones N et A sous réserve de préciser pour les 2 secteurs soumis à la loi montagne que les annexes ne sont pas autorisées. <p>Or le droit actuel n'autorise pas la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants pour les secteurs soumis à la loi montagne, ce qui est le cas pour les secteurs "Les Vignes" et "Les Bâtards".</p>	<p>Demande La rédaction du règlement sera précisée en conséquence, notamment sur ces deux secteurs soumis à la loi montagne où les annexes ne sont pas autorisées.</p>	RAS autorisé aujourd'hui
Le Département	Déploiement THD	L'absence de diagnostic prospectif et d'objectifs de déploiement dans le PADD, ne permet pas une vision sur la temporalité, la progressivité et la tangibilité des évolutions envisagées en matière de communications électroniques	<p>Demande Compléter les articles 16 en ajoutant aux fourreaux, les chambres de tirage nécessaires à la mise en place de la fibre optique</p>	Règlement : complément art 16
	PADD	Le PADD ne fait pas référence au circuit de randonnée existant sur la commune, lequel est en lien avec le centre urbain et inscrit au PDIPR	Demande	PADD : complément
INAO	IGP	La commune de Villard-Sallet est située dans l'aire géographique de l'AOP (Appellation d'Origine Protégée) «Noix de Grenoble». Elle appartient également aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Comtés rhodaniens », «vins des Albobrogés », «Emmental de Savoie», «Tomme de Savoie», «Gruyère», «Pommes et poires de Savoie» et «Emmental français Est-Central ».	<p>Demande L'INAO demande que la liste des Signes d'identification de l'Origine et de la Qualité (SIQO), notamment des IGP, soit complétée dans les documents du PLU.</p>	Rapport de présentation : complément des sigles IGP
	Zonage et PADD	<p>Les contours des zones urbanisées ne sont pas limités strictement aux zones construites. Le tracé de ces zones est à revoir au plus près des zones bâties.</p> <p>Le projet prévoit des densités de 12 et 20 logements par hectare pour 10 et 20 constatés aujourd'hui. Au vu des intentions de réduction de la consommation d'espace de la commune, les objectifs de densité fixés auraient pu être plus ambitieux.</p>	<p>Demande Revoir le dimensionnement du projet</p>	Le rapport de complément est complété suite aux choix induits par les compléments et modifications demandées par les services de l'Etat et l'enquête publique
Cœur de Savoie	Zonage	<p>Le Domaine du Castelet, pour les secteurs 1AUa et 1AUb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est prévu que la future voirie publique utilise la plateforme de la voirie existante avec mise au gabarit. La Communauté de communes rétrocedera à la commune de Villard Sallet la plateforme de la voirie existante et les surélévateurs nécessaires pour une mise au gabarit. • La commune de réalisera les travaux pour la partie en dehors de la partie à aménager (secteur amont du domaine du Castelet). • Sur le secteur 1Aub l'aménagement de ce secteur prévoyait la démolition du château, ce qui me semble de bon augure pour valoriser le potentiel urbanisable de ce secteur. • Pour le secteur 1Auc: La Communauté de communes, qui porte financièrement l'opération foncière du Castelet à la suite de l'EPFL, est actuellement en pourparlers pour vendre le bâtiment Bauges, en vue de sa restauration pour de l'habitat permanent. Je souhaite que le PLU rende clairement possible une réhabilitation du bâtiment Bauges par un opérateur distinct du secteur bâtiment Belledonne, étant entendu que la Communauté de communes conservera la propriété des accès au site 1Auc, jusqu'au terme de l'aménagement de l'ensemble. • La réhabilitation distincte du bâtiment Bauges ménagera des possibilités de stationnement autour du bâtiment ou séparés de celui-ci par la voirie interne à droite du bâtiment depuis la rue principale. 	<p>Demande Le PLU devra rendre possible une réhabilitation du bâtiment Bauges par un opérateur distinct du secteur bâtiment Belledonne, étant entendu que la Communauté de communes conservera la propriété des accès au site 1Auc, jusqu'au terme de l'aménagement de l'ensemble. Dynamiser l'avancement de la réhabilitation du Domaine du Castelet.</p>	La commune est favorable à la demande, toutefois suite aux autres remarques le site du Castelet est inscrit en zone 2AU dans l'attente d'un porteur de projet.
Métropole Savoie	Enjeux naturels, agricoles et paysagers	<p>Pas de remarques particulières PLU cohérent</p> <p>Le SCoT contient une carte intitulée « équilibre développement 1 protection » qui couvre les 95 communes de Métropole Savoie. Les grandes options retenues dans le PADD et par le plan</p>		RAS

	de zonage de votre PLU sont globalement cohérentes avec la localisation des espaces naturels, agricoles et paysagers à protéger.		
Urbanisation et mixité de l'habitat	<p>Votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) expose les grandes orientations retenues par la commune en matière de développement urbain, en établissant des limites claires à l'urbanisation et en optimisant la ressource foncière, en vue de favoriser l'unité du village et la préservation des espaces naturels et agricoles qui contribuent à la qualité paysagère de la commune.</p> <p>En matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les trois OAP sont situées sur le domaine du Castelet, à la jonction des deux hameaux. Ces OAP prévoient notamment une mixité des formes d'habitat à intégrer ainsi qu'un taux minimum de 20% de logement social et un phasage dans le temps des zones 1AUa et 1AUb.</p>	<p>Demande</p> <p>Sur les « Grands principes retenus », page 4</p> <ul style="list-style-type: none"> préciser que les « 20% de logement social » à programmer doivent être du logement locatif social. La mention « sur l'ensemble des secteurs » gagnerait également à être précisée, en indiquant qu'il s'agit de 20% au sein de chaque zone 1AU. Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets futurs, il conviendrait d'écrire « opération d'aménagement d'ensemble » à la place de « plan d'aménagement d'ensemble ». Des précisions pourraient être apportées sur le périmètre de l'opération d'ensemble, notamment pour savoir si celui-ci doit forcément englober les trois zones 1AU ou si une opération d'ensemble peut être réalisée sur une seule des zones 1AU. <p>Sur les OAP « 1AUa », « 1AUb » et « 1AUC »</p> <ul style="list-style-type: none"> Les OAP « 1AUb » et « 1AUC » ne contiennent pas d'élément de dimensionnement (nombre de logements, densité de logements, etc.) des programmes à réaliser. Ces précisions, pourraient reprendre la densité de 20 logements par hectare figurant dans votre rapport de présentation, présentent l'avantage de poser un cadre à l'aménagement futur du site. <p>Les trois OAP intègrent une partie « estimation préliminaire de l'aménagement VRD ». Ces estimations pourront être utiles par la suite pour l'aménagement futur de ces zones mais il ne paraît pas pertinent d'en faire mention au sein du document des OAP.</p>	Complément des OAP suite aux modifications de zonage et différentes demandes. Les OAP resteront indicatives au regard de leur classement en 2AU.
	<p><u>Les justifications</u></p> <p>En lien avec ces différents points, les OAP et le PADD gagneraient à être harmonisés avec les éléments chiffrés du rapport de présentation concernant les surfaces urbanisables et le volume de logements potentiellement constructibles. En effet, dans la partie 2 du rapport de présentation, à la page 27 (dans le texte et dans le tableau), l'estimation du potentiel urbanisable dans le secteur du Castelet est fixée à 1,15 ha. Cette estimation ne semble pas correspondre avec le dimensionnement réel des zones 1AU et des OAP.</p> <p>En tenant compte du potentiel identifié au sein des dents creuses (environ 2,6 ha) et de la surface des zones AU (environ 2,2 ha), le potentiel d'urbanisation de votre PLU serait d'environ 4,8 ha, ce qui est compatible avec le dimensionnement du SCoT de 5 ha une fois décomptée la surface consommée depuis 2005 (environ 3 ha). Cette démonstration de la compatibilité de votre PLU avec le SCoT mériterait d'être précisée dans le dossier</p> <p><u>Par incidences, il conviendrait de faire évoluer les points suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le tome 1 du rapport de présentation, à la page 82, la carte identifiant les secteurs d'urbanisation future ne correspond pas à certaines parties des zones 1AU identifiées par ailleurs en OAP, notamment la zone 1AUa. Des portions actuellement non ouvertes à l'urbanisation sont ainsi classées en 1AU sans pour autant être comptabilisées dans le potentiel des surfaces urbanisables. Dans la partie 2 du rapport de présentation, à la page 27, une base de calcul de 850 m² de foncier est annoncée par logement alors que le PADD fixe 800 m². Tome 2 : Le tableau à la page 28 intègre une estimation de logements basée sur un potentiel de 1,15 ha en urbanisation future et de 2,6 ha en dent creuse. La zone 1AUb n'est incorporée dans aucune des deux catégories ni dans les projections de logements potentiellement constructibles alors qu'elle fait l'objet d'une OAP à vocation d'habitat. 	<p>Demande</p> <p>Revoir le dimensionnement des zones 1AU</p> <p>Préciser la compatibilité du PLU avec le SCoT Métropole Savoie</p> <p>Corriger et rendre cohérent le tome 1 et le tome 2 du rapport de présentation, notamment les chiffres relatifs au potentiel urbanisable.</p> <p>Dans le Tome 2</p> <p>Vérifier la cohérence des chiffres</p> <p>Page 27 : le foncier par logement est différent de celui annoncé dans le PADD</p> <p>Intégrer la zone 1 AUb au tableau</p>	Le rapport de présentation est complet avec la mise à jour du dimensionnement du PLU

	Economie-DAC	Le DAC de Métropole Savoie délimite une ZACOM de « centralité du quotidien principale » sur le secteur du hameau Louise Dufour. Il s'agit d'un lieu de vie quotidien de la commune, qui accueille des logements et les principaux équipements (la mairie, la salle polyvalente, l'école primaire, etc.). Le règlement écrit de votre PLU retranscrit bien la volonté d'autoriser le commerce dans les zones U correspondantes, tout en permettant son implantation sur l'ensemble des zones constructibles. Pour éviter l'éclatement des éventuelles créations de commerces, il pourrait être judicieux de limiter leur autorisation aux zones Ua, qui constitue la « centralité du quotidien principale », et à la zone IAU, c'est à dire le noyau villageois de la commune.	Demande : Limiter l'autorisation des commerces aux zones Ua, qui constitue la « centralité du quotidien principale », et à la zone IAU, c'est à dire le noyau villageois de la commune.	Complément du règlement de la zone Ua
	Rapport de présentation	Il conviendrait d'enlever les références au Programme Local de l'Habitat de l'ancienne Communauté de communes de La Rochette-Val Gelon qui n'existe plus.	Demande : Enlever les références au Programme Local de l'Habitat de l'ancienne Communauté de communes de La Rochette-Val Gelon.	Complément du rapport de présentation
	PADD	Dans le PADD, il n'apparaît pas d'objectif démographique concernant le développement de la commune. Cet objectif pourrait être affiché, en lien avec le dimensionnement du potentiel foncier urbanisable.	Demande : Expliciter l'objectif démographique concernant le développement de la commune.	Complément du PADD
Chambre d'agriculture	Rapport de présentation	L'agriculture est bien présentée dans le rapport avec notamment la prise en compte spatiale des enjeux agricoles ainsi que des bâtiments d'exploitation. Nous notons une diminution de 1,5 ha de la disponibilité constructible entre la carte communale et le P.L.U. La densité prévue pour les 10 prochaines années est de 750 m2 par logement (14,5 logements à l'hectare) pour un total d'une cinquantaine de logements.	ras	
	PADD	Il est difficile de chiffrer votre projet ; nous souhaitons que le P.A.D.D. fasse clairement état du développement voulu par la commune que ce soit en pourcentage annuel d'augmentation de la population, du nombre d'habitants et de logements à 10 ans. Cela permettrait de mieux appréhender les choix de la collectivité. Nous notons également avec satisfaction votre volonté de préserver les terres agricoles et d'éviter la dispersion de l'habitat.	Demande : Expliciter l'objectif démographique concernant le développement de la commune.	Complément du PADD
	OAP	Les trois O.A.P. permettent d'envisager une meilleure densification pour l'urbanisation. Les OAP concernent des secteurs de pente et de réhabilitation ou de renouvellement ; ce qui est très intéressant pour réorganiser le centre du chef-lieu.		
	Zonage		Demande : Cartographier les constructions en cours.	Complément du zonage
	Règlement		Demande : Ne pas autoriser les constructions d'habitation même pour les agriculteurs mais plutôt autoriser un local de surveillance.	Complément du règlement des zones A
La RTE	Compléments	Ainsi que nous vous l'expliquons dans notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 15/11/2012, les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir insérer, dans les chapitres les phrases suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Article 1 des zones (occupations et utilisations du sol interdites) : RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Article 2 des zones (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » Article 10 des zones (hauteur des constructions) : Nos ouvrages présents sur ces zones ne sont pas concernés par les hauteurs prévues par le règlement, c'est la raison pour laquelle nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » 	Demande : Intégrer les phrases souhaitées par le RTE Art.2 citer « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques » Art.10 citer « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	Complément du règlement

	EBC	<p>Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (plan non reçu)</p> <p>Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un Espace Boisé Classé (EBC).</p> <p>RTE appelle tout particulièrement votre attention sur le fait que les servitudes 14 ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé et que dans le cas d'une présence de ligne, un déclassement du bois s'impose.</p>	<p>Demande</p> <p>Nous vous demandons que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages suivants soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soient retranchés des espaces boisés classés, des bandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne 400 000 Volts • 100 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne 2x400 000 Volts <p>Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous ces ouvrages.</p>	RAS pas D'EBC sur Villard Sallet
La Région		Pas de remarques		
CCI		Pas de remarques		

ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bilan des observations

Après analyse, certaines demandes engendrent la modification des documents du PLU avant approbation

Nom Prénom	Observation ou Requête	Pré avis commune	Avis du commissaire enquêteur	Décision de la commune
Mme Thomasson	demandent la suppression de la préemption de la p. 1371 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	Avis favorable, maintien partiel de l'ER, mais inscription en U.	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.	Décision : La commune confirme la besoin de créer de nouveaux stationnements au cœur du village. Afin de répondre partiellement à la demande, l'ER n°6 est réduit des deux tiers. Seule la partie basse est conservée.
Mme Gucher / M. Durand	demande le reclassement en zone U des parcelles 661, 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	Les justifications sur les destinations des différents ER doit être renforcée afin de clarifier leurs intérêts : parkings à usages et capacités différentes (parking minute pour l'école, parking pour cars et bus, parkings + accès PMR pour le cimetière) 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.	Je formule par conséquent la réserve partielle suivante: Les parcelles 661-827-828 seront classées en zone Ua avec l'emplacement réservé.	Décision : Avis favorable - Modification du zonage A → Ua (661-827-828) - Pas de modification de l'ER7
M. Geoffroy	demande : - que les parcelles 823 à 826 du parc de sa propriété ne soient pas classées Nj comme le propose l'avis préfectoral, - en sa qualité de Président, que le château de Montmayeur soit préservé,	FAVORABLE, pour le classement des parcelles 823 à 826 en NJ : Parcelle patrimoniales, en cohérence avec avis du préfet	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.	Décision : La commune suit l'avis du préfet • Modification zonage de Ub en Nj (inconstructible) • Création règlement pour la zone NJ inconstructible sauf annexe
M. Cortes	demande le classement des parcelles 753 et 752 en zone U au niveau de la limite de la p.1332.	Avis favorable. il s'agit d'une enclave, avis favorable classement en U.	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.	Décision : Avis favorable • Modification zonage de A en Ub (à l'alignement de la 1332)
M. Gucher	Demande le reclassement en zone Ub des parcelles 1368- 1411- 1410. Demande à laquelle il s'associe. Il précise que ce terrain	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	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	Décision : Avis favorable - Modification zonage A en Ub

	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.	recommandations particulières sur les aménagements à venir: étude de sol/nature de la pente. Le tènement de 4800 m ² 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.	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.	
M. Fortuna	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.	Avis défavorable Parcelle 1427 déjà urbanisée (mise ~ jour cadastre), parcelle 933 située en extension. Recul nécessaire conformément aux dispositions de la loi Barnier par rapport à la RD 925.	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 soient 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 relatif 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 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 de l'urbanisme. Pour leur partie concernée éventuellement par l'application de cet article, la commune complètera 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.	Décision : La commune souhaite maintenir son avis défavorable s'appuyant sur la réserve de l'Etat demandant d'imposer un recul de constructibilité de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Par l'application de ce principe, la parcelle 933 est rendue inconstructible de fait. Le classement U n'est donc pas justifié pour cette parcelle ni l'alignement de la parcelle 1289 qui doit respecter le recul par rapport à la départementale comme l'ensemble des autres constructions du secteur. - Pas de modification
Mme Socquet	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	Défavorable pour la parcelle 805, parcelle en extension, préservation des terrains agricoles.	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.	Décision : La commune souhaite maintenir son avis défavorable. Bien qu'entendant les arguments du commissaire enquêteur, la commune confirme que ce tènement est dans un talus fort et pose des problèmes en matière d'accès. La commune souhaite maintenir cette parcelle inconstructible. - Pas de modification
M. Vernaz / Mme Moutard	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 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	Avis défavorable. Maintien des ER. Légère diminution de l'ER n° 1, afin de correspondre au mieux au dimensionnement nécessaire du cimetière+ accès PMR.	la commune a constitué un emplacement réservé sur la parcelle 564 pour une superficie d'environ 3500 m ² 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.	Décision : La commune souhaite partiellement répondre favorablement à cette demande confirmant son besoin de stationnements. - Suppression ER2 - Réduction des 2/3 de l'ER1. Parallèlement le zonage du cimetière et de l'ER maintenue sont modifiés en zone N.

Avis des Personnes Publiques Associées-Plan Local d'Urbanisme de Villard Sallet

	proximité et qu'elle s'oppose à la destruction de la maison de son père.		<p>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.</p> <p>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 place 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.</p> <p>Par conséquent, je formule la réserve partielle suivante : L'emplacement réservé n° 2 sera supprimé.</p>	
Mme Julliard	propriétaire des parcelles 565 et 566, 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 ».	Avis défavorable. Classement des parcelles en zone A. Préservation des terrains agricoles en lien avec le PADD, conformément à l'avis du préfet.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Décision : La commune souhaite maintenir son avis défavorable s'appuyant sur la réserve de l'Etat demandant le déclassement de ces parcelles - Pas de modification
Mme Socquet / M. Masset	<p>demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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- <p>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.</p>	<p>Favorable U, conforme à la carte communale, pour les parcelles 325 et 326.</p> <p>Défavorable pour les parcelles 305-304 et 309. Parcelles en extension ou discontinuité</p> <p>Favorable : carte jointe sur les limites de la carte communale à retenir. (Carte en annexe 1).</p>	<p>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 30Dp, 301, 302 et 860 qui impacte environ 0,12 ha de prairie exploitée par 2 éleveurs".</p> <p>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 96G-301 et 302.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	Décision : Avis partiellement favorable. Cf avis préfet Contrairement à la représentation du plan de zonage, la parcelle 300 est construite. Les parcelles 301 / 302/ 860 sont donc encadrées par l'urbanisation sur 3 faces et peuvent ainsi être considérées comme des dents creuses. De plus suite aux demandes privés et à l'avis du commissaire enquêteur sur les parcelles 325 / 326 adjacente, la commune souhaite adapter le zonage par une légère extension de Ub.

			<p>rappelé par avis préfectoral, Je n'y suis pas favorable.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
SARL Milan / Vanet	demandent le maintien en zone constructible des parcelles 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.	Avis défavorable. Parcelle en extension. Si le A ne convient pas possibilité de le zoner en N.	<p>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.</p> <p>Je prends acte de la proposition de la commune d'étudier l'alternative du classement en A ou N des p. 505-972-973.</p>	Décision : La commune confirme sa position et modifie le zonage de A en N sur les parcelles concernées
M. Berger	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.	Avis favorable à cette demande.	Avis favorable à cette demande.	Décision : Avis favorable - Modification du règlement

REMARQUE PERSONNEL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observation ou Requête	Décision de la commune
<p>Sur les OAP :</p> <p>Par conséquent, la réserve précédente sera complétée comme suit :</p> <p>La zone 1AUa sera reclassée en zone Agricole.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Cf ci-dessus
<p>Hameau Louise Dufour- Zone Ua</p> <p>Je formule par conséquent la réserve suivante:</p> <p>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.</p> <p>Les parcelles 661-827-828- seront classées en zone Ua avec l'emplacement réservé n°7.</p>	Cf ci-dessus
<p>Hameau Louise Dufour- Zone Ub</p> <p>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.</p> <p>la commune complètera 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.</p>	Cf ci-dessus
<p>Hameau le Mollaret- Zone Ua-</p> <p>J'émet par conséquent la réserve suivante :</p> <p>la parcelle 805 sera classée en zone Ua.</p> <p>l'emplacement réservé n°2 sera supprimé.</p>	Cf ci-dessus
<p>Hameau Le Mollaret- Zone Ub-</p> <p>J'émet par conséquent la réserve suivante :</p> <p>Les parcelles 325 et 326 seront classées en zone Ub dans la limite de leur superficie urbanisable en carte communale.</p> <p>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</p>	Cf ci-dessus
<p>Correction zonage : p45 rapport</p> <p>La commune mentionne une erreur de tracé de la zone U sur les parcelles 796-637-860, qu'elle entend rectifier.</p>	<p>Suite à une remarque du Commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, la commune prend connaissance de cette erreur.</p> <p>La commune confirme sa volonté de corriger cette erreur.</p>