

## REVISION DU PLU / CONCERTATION PAR HAMEAU

### COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DU 20 FEVRIER 2018 – LE VILLARD ET LA MASERIE

#### Préambule

*Dans le cadre de la concertation relative à la révision du PLU, les ateliers par hameaux, en s'appuyant sur l'expertise d'usage des habitants ont notamment pour objectifs :*

- *de faire émerger, à des échelles très locales, les contraintes fonctionnelles à intégrer dans la réflexion et/ou à résoudre (circulations piétonnes et automobiles, ou cohabitation entre habitat et viticulture par exemple),*
- *de relever les éléments identitaires de chacun des hameaux, leurs spécificités (architecture, paysage, environnement) à protéger ou valoriser,*
- *d'esquisser les potentiels de développement et leurs modes d'expressions (formes urbaines, localisation à privilégier de l'urbanisation projetée...).*

*Il s'agit d'introduire dans la concertation une approche à l'échelle de chacun des hameaux de la commune.*

#### Compte-rendu

Les discussions ont débuté par des questions relatives à la gestion des logements en zone agricole : dans le PLU actuel, il n'est pas possible de faire évoluer ces logements ni de leur adjoindre des annexes. Cette situation est jugée très pénalisante.

Il a été précisé que les règles du code de l'urbanisme ont évolué depuis l'approbation de l'actuel PLU et qu'il sera possible, pour les logements classés en zone agricole (ou naturelle) d'établir des règles qui permettront leurs extensions, la création d'annexes et/ou de piscines (sous réserve qu'il n'y ait pas de contraintes particulières localement et notamment de risques naturels incompatibles avec l'évolution des logements). Dans le cadre de la révision du PLU, des règles d'extensions, de création de piscines et d'annexes seront proposées en tenant compte, le cas échéant, des propositions issues de la concertation. Ces règles devront toutefois recevoir l'aval de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui donnera son avis au cours de la procédure de révision. Cet avis dit « conforme » devra nécessairement être respecté par la commune.

Plusieurs participants ont fait part ensuite de difficultés importantes de stationnement automobile, qu'il s'agisse de la Maserie ou du Villard : les voies internes aux hameaux sont étroites et ne permettent que très ponctuellement le stationnement en long. Le croisement de véhicules est aussi difficile. Ainsi, la densification de l'espace bâti, la création de logements (y compris par extension et/ou changements de destination de bâtiments existants) au sein des hameaux aggraverait ces problèmes et il serait nécessaire, pour les logements qui ne seraient pas en mesure de produire des places de stationnement à la hauteur de leurs besoins, de créer des parkings publics. Il est indiqué également qu'au Villard, de petites activités artisanales au sein du hameau génèrent des besoins en stationnement supplémentaires qui aggravent une situation déjà difficile.

Des secteurs ont été suggérés pour la création de parkings publics :

- à l'entrée Ouest du Villard, un terrain situé en bordure de R.D.201 pourrait être utilisé, mais plusieurs participants font état du dénivelé important entre la route départementale et le terrain ou de son relatif éloignement avec les secteurs où les besoins en parkings sont les plus prégnants,
- toujours en bordure de R.D.201, en partie centrale du Villard, d'autres secteurs sont proposés. Il s'agit toutefois de terrains privés et la création de parkings passerait par une acquisition préalable par la collectivité.

A la Maserie, la question du stationnement automobile se pose aussi et même avec davantage d'acuité. Quelques places ont été créées de part et d'autre du chemin d'accès au hameau (à l'entrée du hameau, un peu en contrebas), mais la population du hameau a augmenté et des projets d'hébergement touristique (gîtes ou chambres d'hôtes dans le bâti existant) risquent d'aggraver une situation déjà très difficile. Si 6 places ont été aménagées « coté Saint Pierre d'Albigny », en bordure de R.D201, en cas de neige, il n'est pas possible de se garer dans le hameau et il faut stationner en contrebas, puis marcher jusqu'aux maisons.

Il a été indiqué que dans le cadre du PLU, la commune pouvait créer des emplacements réservés, qui permettent d'instituer sur un terrain donné (pour un projet de parking public, par exemple) une servitude qui, en cas de mise en vente du terrain, donne la priorité d'achat à la commune et empêche, sur le terrain classé, des occupations du sol incompatibles avec la destination de l'emplacement réservé (il ne serait pas possible pour le propriétaire de construire, par exemple, une maison sur un terrain destiné à une aire publique de stationnement).

Concernant les élargissements de chemins et rues : les participants font le constat qu'ils ne sont pas possibles dans les cœurs de hameaux, compte-tenu de l'implantation de l'essentiel des constructions en limite de voirie. La nature arborescente du réseau fait aussi que l'urbanisation au Villard d'en Haut ou à la Maserie accroîtrait nécessairement le trafic sur la route de Miolans.

Des questions sont posées sur les notions d'enclavement : plusieurs terrains intriqués dans la trame du bâti historique du Villard n'ont pas d'accès sur des voies publiques ou des chemins communaux. Il est demandé quelle réglementation s'applique dans ce cas de figure.

Il a été précisé que la question de l'enclavement d'un terrain ne se juge pas au regard de l'existence ou pas d'une desserte directe par une voie publique. Un terrain sans accès direct mais proche d'une voie publique n'est pas considéré comme enclavé : le code civil prévoit, dans le cadre d'une procédure, que le juge puisse définir un droit de passage vers la voie publique pour « l'enclavé », qui pourra emprunter un terrain voisin, dont le propriétaire bénéficiera en retour d'un dédommagement, lui aussi défini par le juge. Cependant, dans une approche globale de l'aménagement du territoire et pour prévenir les conflits de voisinages, le PLU promotionnera un développement urbain adapté au réseau de voirie existant ou le cas échéant, prévoira son adaptation au projet d'urbanisation, en recherchant à limiter au mieux les cas de terrains non directement desservis par une voie publique en zone constructible. Une des solutions consiste à créer des zones A Urbaniser, pour lesquelles, il faut nécessairement un

permis d'aménager portant sur toute la zone. Ainsi, pour construire, le permis d'aménager devra obligatoirement prévoir l'accès sur la voie publique de l'ensemble des parcelles situées dans la zone (le plus souvent par une voie commune et un accès regroupé) imposant aux constructeurs de « s'entendre en amont » sur les considérations d'accès pour pouvoir réaliser les bâtiments projetés.

Sur les déplacements doux, vers l'école notamment : les participants indiquent que le chemin de Lescheraines, qui passe en partie Sud du Villard permet les déplacements à pied ou en vélo sans longer la R.D.201, sur un chemin bucolique, qui traverse les vignes. Ainsi, l'aménagement de voies destinées aux piétons ou aux cycles en bordure de route départementale n'apparaît pas prioritaire. Toutefois, il est indiqué que les enfants qui descendent du Villard d'en Haut doivent traverser la R.D.201 à l'entrée Ouest du Villard. Il serait opportun d'aménager cette traversée pour sécuriser le passage des piétons ici, d'autant que les voitures arrivent à des vitesses élevées.

Cette question sera étudiée dans le cadre de l'analyse des déplacements doux.

Les discussions s'ouvrent ensuite sur les potentialités de développement des hameaux. Au hameau de La Maserie, une personne fait part d'un projet de transformation d'un hangar situé en contre-haut du hameau, dans l'objectif de créer des hébergements touristiques.

Il a été précisé que ce hameau est desservi par l'assainissement collectif. La capacité de la station d'épuration est de 45 Equivalent Habitant (EH) et la charge actuellement traitée est de 25 EH. L'assainissement ne sera donc pas un facteur limitant. Toutefois, si sur le principe (au regard de l'absence de consommation d'espace agricole du projet, de sa continuité avec le hameau) cette transformation paraît envisageable, elle devra nécessairement être analysée sur le plan fonctionnel : capacité des réseaux, dimensionnement de l'accès et besoins en stationnements. Il est donc trop tôt pour donner une réponse sur ce sujet. Cette problématique d'adéquation entre projets de constructions, de rénovations, ou de changements de destination et capacité fonctionnelle du hameau sera récurrente à la Maserie, hameau très contraint. Il est précisé aussi que le hameau est situé dans le périmètre de protection du château de Miolans (monument historique) qui impose des règles strictes en termes d'évolution du bâti ou de constructions nouvelles.

Des personnes font part de leurs projets de constructions dans plusieurs secteurs du Villard et du Villard d'en Haut. La localisation de ces projets appelle quelques précisions.

A ces demandes et propositions, il a été répondu que la définition des secteurs urbanisables découlera d'abord de l'application de la loi, du respect des objectifs du SCoT et des orientations données par la commune au PLU (croissance démographique souhaitée, répartition du développement par hameau...). En outre, le bon sens fera aussi, qu'à partir du moment où l'on disposera de suffisamment de surfaces constructibles dans des secteurs où l'urbanisation ne pose pas ou peu de problème, il n'y aura aucune de raison, sauf orientations clairement établies du projet, de favoriser la construction dans des secteurs qui entraîneraient :

- des surcoûts pour la collectivité (carence en réseaux qu'il faudrait résoudre par des travaux nouveaux),

- l'artificialisation de terrains à forts enjeux agricoles, environnementaux ou paysagers,
- l'exposition à des risques naturels incompatibles avec l'urbanisation...

Ainsi, il serait par exemple logique de construire plutôt au sein d'ensembles bâtis, sur des terrains en dents creuses, plutôt qu'à la frange de l'espace viticole ou en son sein. De la même manière, l'enclavement par des logements de bâtiments d'exploitations agricoles peut créer des problèmes de nuisances importants, qu'il vaut mieux éviter.

Les projets de constructions seront donc analysés sous l'angle de leur compatibilité avec le projet de développement porté par le PLU d'une part et sous l'angle de leurs implications techniques et fonctionnelles dans ou à la périphérie des hameaux d'autre part. S'ils respectent toutes les conditions, il sera possible de les intégrer.

Les débats se portent ensuite sur les interactions potentielles entre logements et agriculture. Des demandes et questions sont formulées :

La notion de prévalence des activités agricoles existantes sur les logements construits ultérieurement à leur voisinage est demandée par plusieurs participants : il serait normal que ceux qui viennent s'installer à côté de bâtiments agricoles ou de terrains cultivés (et notamment de vignes) ne se plaignent pas des nuisances induites, considérant qu'ils ont acheté une maison ou un terrain en toute connaissance de causes.

En réponse, il a été indiqué que si cette remarque paraît de « bon sens », elle n'a pas de traduction dans le code de l'urbanisme. Une des missions du PLU sera d'anticiper, de prévenir les conflits d'usages, au travers du zonage et de règles adaptées (de reculs des constructions, par exemple), indépendamment des questions d'antériorité.

Il est demandé de reconsidérer le zonage Aa autour des sièges d'exploitations agricoles, de manière à laisser plus de marge pour la création ou l'extension de bâtiments d'exploitations.

Sur cet aspect, il a été précisé que l'emprise de la zone Aa sera réexaminée, pour qu'elle soit en totale cohérence avec les objectifs qu'elle traduit, de préservation du vignoble et des paysages ouverts entre les hameaux. Elle n'a pas vocation à limiter la construction de bâtiments agricoles dès lors que ceux-ci se situent dans le prolongement de sièges d'exploitations, dans la mesure où les constructions n'entraînent pas de prélèvement significatif de terre cultivable, ne sont pas susceptibles de générer des conflits d'usages ou d'altérer l'ouverture du grand paysage.

Plusieurs personnes expriment leur attachement aux hameaux et à leur patrimoine, qu'il s'agisse du bâti, mais aussi du « petit patrimoine » : bassins, croix notamment. Il est précisé aussi qu'un four communal est présent au Villard d'en Haut et ponctuellement mis en service.

Le PLU sera l'occasion de répertorier et de protéger ce petit patrimoine.

Sur ces éléments, la réunion se termine.