

### Réunion publique concernant l'Elaboration du PLUi HD Compte rendu des échanges

Date de la réunion : 02 février 2018

Lieu de la réunion : Mairie de LA MOTTE EN BAUGES, Salle des fêtes

Les services de GRAND CHAMBERY-l'Agglomération (noms) présentent le cadre et la démarche d'élaboration du PLUi HD. Les documents présentés en séance sont mis en ligne sur le site internet de la commune.

Sont présentés :

- La démarche et le calendrier d'élaboration
- Les pièces du PLUi
- Les nouvelles législations en matière d'urbanisme
- Les étapes entre le PADD et le PLUi
- La méthodologie de délimitation de la zone U
- Zone d'extension de l'habitat zones AU
- Le scénario de développement choisi pour l'évolution des logements et l'impact la production de logements et sur le foncier
- La méthodologie de Territorialisation du besoin foncier par commune
- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le Calendrier d'élaboration pour 2018 et 2019 et les modalités d'association des communes et des habitants à la démarche en fonction des différentes étapes

#### **Questions / Réponses :**

1. *Les chiffres présentés indiquent une augmentation de population de 1 % : pouvez-vous préciser à quoi correspondent ces chiffres ?*

L'augmentation de 1 % correspond à la prévision d'évolution de la population entre 2018 et 2030 sur le secteur du Cœur des Bauges, à comparer aux 1,3 % d'évolution estimée sur la totalité de l'Agglomération. La population sur le secteur des Bauges est actuellement d'environ 5000 habitants, soit un gain de 800 habitants d'ici 2030 qui nécessite la construction de 545 logements d'ici 2030 (contre 15 000 logements à créer sur la totalité de l'agglomération) soit en moyenne 36 logements par année.

2. *Qu'est-il prévu pour les terrains classés en zone iAUc ?*

Le devenir de ces terrains n'est pas, à ce jour, défini. Le travail de zonage n'a pas encore commencé, il sera engagé dans les mois à venir.

Il y a tout de même des « orientations » fortes données par la loi, et à reprendre dans le PLUi, à savoir priorité donnée à la densification les dents creuses pour densifier au plus proche de habitations existantes avant d'aller chercher à étendre l'urbanisation en périphérie.

Dans ce contexte, le Maire invite les habitants qui auraient des questions relatives notamment à la classification de leur foncier, à formaliser leur demandes par courrier directement en mairie ou auprès de l'agglomération.

3. *Est-ce que les demandes de particuliers transmises par courrier à la Mairie de la Motte ont été transmises à l'agglomération ?*

Le Maire confirme que tous les courriers adressés en Mairie par les particuliers sont bien transmis au service urbanisme de l'Agglomération. Pour l'instant, conformément aux différentes phases de travail établies par l'Agglomération, ces demandes sont recensées, mais pas à ce stade prises en compte dans le travail. Elles le seront lors d'une deuxième phase de travail, par les services de l'Agglomération.

4. *Est-ce que les propositions de la Commission Cadre de Vie qui s'est réunie pour travailler sur le recensement des dents creuses ont été transmises à l'agglomération ?*

Un premier travail a été réalisé (dans un cadre d'ailleurs différent de celui de l'élaboration du PLUi) par cette Commission, qui sera en temps utile transmis au service urbanisme de l'agglomération. En effet, l'Agglomération a mis en place une démarche de travail phase, et le chantier de travail avec les communes n'est pas encore ouvert. Les services de l'Agglomération confirment qu'un bureau d'études a été mandaté, et qu'une information est transmise par courrier aux communes (ce jour a priori), en vue d'une organisation par commune des modalités de travail. L'ensemble des travaux de la commune de la Motte en Bauges (pour ceux qui concernent le sujet !) seront transmis à l'agglomération en temps utiles. Les ateliers de travail par commune n'ont pas commencé à ce jour.

5. *Est-ce que Didier Mansot sera informé de la venue du bureau d'études mandaté par l'agglomération ?*

Oui. La commune n'a pas à ce jour reçu le courrier mentionné par les services de l'agglomération, donc pas de date à proposer, mais ce sera fait.

6. *Allez-vous définir l'aspect architectural des constructions ? On voit des constructions atypiques, est ce que ce sera intégré dans le PLUi ?*

Une « insertion » pourra être définie au niveau des « OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation », avec une rédaction qui pourra au choix être plus ou moins souple pour garantir une compatibilité avec l'existant. Dans tous les cas, il y aura des principes de base communs à tout le monde (climatisme, prise en compte de la gestion de l'énergie, etc.). Il est nécessaire de prendre en compte les apports des lois récentes sur l'énergie, qui imposent des principes qui ne permettent pas d'interdire certaines architectures pour de simples raisons esthétiques.

7. *Est-ce que les coûts de constructions ou du foncier seront plus élevés ?*

Le respect des principes bioclimatiques n'impose pas nécessairement des coûts de construction plus élevés, dans la mesure où les bâtiments respectent des principes de construction simples (volume unique, etc.)

Au-delà de l'architecture, le prix du foncier ne va pas nécessairement augmenter avec la raréfaction des terrains, tout dépend des zones, en effet, certaines zones n'ont pas spécialement de pression foncière. Si le zonage incite à créer des formes urbaines qui consomment moins d'espace, les constructions seront en moyenne moins onéreuses.

8. *Est-ce que le fait de favoriser les centralités notamment sur Lescheraines et Le Chatelard ne va pas aboutir à la désertification des autres villages ?*

Le besoin de foncier est réparti en fonction du poids démographique et de l'attractivité constatée sur les communes lors des dix dernières années (nb de ménages, et augmentation de la population des dix dernières années.). Le PLUi a une volonté de dynamiser les centralités déjà existantes: Lescheraines, Le Châtelard, Ecole-en-Bauges car elles disposent déjà de commerces de proximités, pour limiter les besoins en déplacements, etc. Ca n'empêchera pas l'implantation d'une nouvelle activité sur les autres secteurs pour autant, et en termes d'équipements publics il y a une nécessité de regrouper qui est incontournable.

9. *Les documents d'urbanisme actuels sont valables jusque quand ?*

Oui, ils sont valables jusque fin 2019 (on constate d'ailleurs une vingtaine de procédures par an). Par ailleurs, depuis que le PADD a été validé en décembre 2017, cela donne à la commune un « permis à statuer », la commune pouvant refuser d'accorder une

permission en attendant de voir quel zonage sera défini, et sous réserve d'un argumentaire motivé.

10. *Comment les particuliers peuvent participer à la démarche ?*

Avant 2019, toute participation est informelle. Les particuliers peuvent prendre part aux ateliers organisés, adresser des demandes par mail ou courriers, accéder aux registres en mairie ou à l'agglomération.

Après 2019, la procédure sera officielle, avec un commissaire enquêteur mandaté en phase d'enquête publique. Les modalités (heures, dates, etc.) ne sont pas encore validées, elles le seront courant 2018 ;

11. *Qu'est ce qui est prévu au lotissement du Mollard ? y aurait-il un immeuble ?*

Rien n'est défini à ce jour.

Concernant les projets qui seront discutés ultérieurement (et pas nécessairement sur ce secteur en particulier), il y aura bien de l'habitat intermédiaire à créer, ce qui est différent de l'habitat collectif et pas forcément sous forme « d'immeuble ». Ce type d'habitat est tout à fait compatible avec la typologie d'habitats actuels (par exemple : grosse ferme divisée en plusieurs logements).

12. *Les terrains classés inconstructibles depuis plusieurs années vont-ils le devenir ?*

Non pas automatiquement. En urbanisme, il n'y a pas de « droit acquis », la révision d'un PLUi peut tout à fait changer les zonages.

Jusqu'à l'arrêt du projet, on ne va pas donner le zonage de chaque parcelle puisque le travail est en cours. Ces zonages ne seront communicables qu'au moment de l'enquête publique.

13. *Pouvez-vous nous communiquer les dents creuses déjà identifiées ?*

Le Maire donne quelques exemples en réunion, mais la liste n'est pas établie à ce jour (exemple : entre le chef-lieu et le rocher). Une mission de recensement est en cours, confiée à l'EPFL. Le bilan sera remis aux élus pour travail en conseil municipal. Ce travail servira à évaluer un potentiel, elles ne seront pas nécessairement à 100 % considérées comme constructibles.

14. *Quelles est la surface minimum pour construire aujourd'hui ?*

Il n'y en a pas.