

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOLOME

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion PPA du 9 décembre 2019

Personnes PRESENTES :	
NOM et Prénom	ORGANISME et fonction
CHAFFARD Christine	Maire de SAINT-JEAN-DE-THOLOME
CHAFFARD Didier	Maire-Adjoint
CHATEL Gilbert	Maire-Adjoint
GEVAUX Philippe	Maire-Adjoint
TOLETTI Daniel	Maire de PEILLONNEX
GODET Florent	Adjoint Direction Départementale des Territoires (DDT 74), SAR / PA
MARIOTTO Muriel	Direction Départementale des Territoires (DDT 74), SAR / PA
DEGUILI Guillaume	Syndicat Mixte du SCoT des 3 Vallées, Chef de projet SCoT
MORNEX Pascal	Chambre d'Agriculture, Service Aménagement
DUNAND Matthis	Service Urbanisme, Communauté de Communes des 4 Rivières
PEYRARD Michel	Communauté de Communes des 4 Rivières
MAZE Nathalie	Urbaniste, Territoires Demain
HOARAU Yanniss	Mairie de SAINT-JEAN-DE-THOLOME, Secrétaire général
EXCUSES :	
Chambre de Commerce et d'Industrie 74	

Madame le Maire ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants.

Elle rappelle que durant toute la démarche de révision du PLU, la commune a souhaité travailler en transparence avec l'ensemble des personnes publiques associées (PPA). Cette séance, non obligatoire, est l'occasion d'échanger sur les propositions suite aux avis des PPA et à l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté, en vue de son approbation prochaine par le Conseil Municipal.

Il est rappelé que le projet de PLU est compatible avec le SCOT des Trois Vallées, récent et prenant en compte la loi « ALUR », qui est l'expression d'un projet intercommunal cohérent à l'échelle des Trois Vallées, et constitue le principal document de référence du document d'urbanisme de Saint-Jean de Tholome.

Il est procédé à un tour de table des participants.

L'urbaniste, présente le projet de prise en compte des avis des PPA, du rapport et des conclusions d'enquête publique.

Suite à l'arrêt, l'ensemble des PPA qui se sont exprimées ont émis un avis favorable ou sans observations.

Il est souligné une importante mobilisation du public lors de l'enquête publique, dont les demandes ont principalement porté sur le classement en zone constructible de leurs propriétés. Ceci s'explique par le fait que le projet de PLU limite fortement les surfaces constructibles par rapport au PLU approuvé en 2005, encore en vigueur. Toutefois, il peut être considéré que la concertation menée sur le projet de PLU a globalement permis au public de comprendre les motivations de ces « déclassements » (portant sur plus de 30 ha) et la cohérence du projet, soulignée par les PPA et les conclusions du commissaire enquêteur.

- **Concernant le hameau des Ruz :**

L'urbaniste précise que la parcelle dont le classement en zone UH est contesté dans l'avis de l'Etat constitue une dent creuse au regard des critères du SCOT.

- **Concernant la zone 1AUH-oap5 :**

Mme le Maire précise que l'un des principaux objectifs du projet de PLU est de permettre un confortement du chef-lieu de Saint-Jean de Tholome, à l'échelle de son agglomération, agglomération qui englobe 2 centres historiques à savoir à l'EST « le centre administratif » autour de la mairie – école, à l'OUEST « le centre économique » autour de la fruitière. D'un point de vue plus général, l'ensemble des OAP proposées s'appuie sur des secteurs urbanisés structurant des espaces interstitiels plus ou moins grands.

Le secteur de La Fléchère se situe à l'intérieur de cette agglomération, que la zone 1AUH-oap5 permettra de mieux structurer, en liaisonnant des secteurs d'habitat existants.

Il est rappelé que la parcelle située au Nord de l'OAP5 est intégrée à la zone urbanisée car elle fait l'objet d'une division parcellaire encore en validité. Ainsi, le secteur 1AUH-oap5 se présente comme un espace interstitiel situé en continuité du chef-lieu, à distance de marche (environ 700 m) de l'école et à faible distance (environ 300m) du futur secteur de confortement du chef-lieu, matérialisé par la zone UHc-oap1, où seront développés notamment des emplois et services. En outre, cette zone ne constitue pas une parcelle de proximité de l'exploitation agricole qui l'utilise et n'est pas proche d'un siège d'exploitation laitière pérenne, de production protégée (IGP ou AOP).

- **Concernant la zone 2AU :**

L'urbaniste informe que la commune envisage sa suppression, suite à la demande de certaines PPA (Etat, Chambre d'Agriculture...). Dans l'attente d'études qui confirmeront ou non la localisation de la zone humide potentielle, la faisabilité d'un projet et l'opportunité de l'urbanisation de ce secteur au regard du phasage du développement de la commune, il est prévu de la reclasser majoritairement en zone agricole et naturelle (pour l'emprise de la zone humide potentielle). Afin de ne pas compromettre un futur développement de ce secteur, la commune prévoit d'inscrire un emplacement réservé pour l'aménagement d'une desserte mutualisée avec l'opération en projet la jouxtant à l'Est.

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture se satisfait de la suppression de la zone 2AU.

- **Concernant le logement social :**

M. le représentant du SCOT informe que le SCOT des Trois Vallées recommande d'intégrer la dimension sociale dans les opérations significatives.

Mme le Maire précise qu'il s'agit d'une recommandation et non d'une prescription du SCOT. La commune compte d'ores et déjà une douzaine de logements locatifs sociaux ainsi que quelques logements en accession sociale, et le PLU prévoit la réalisation d'au minimum trois logements locatifs sociaux dans le secteur d'OAP1. Aussi, compte tenu du programme de la future opération du cœur du village et de sa qualité attendue (placette, commerces), il n'a pas été souhaité apporter une contrainte économique supplémentaire.

M. le représentant de la DDT constate qu'il s'agit effectivement d'une recommandation du SCOT et que des logements locatifs sociaux sont prévus dans le secteur d'OAP. Ces éléments répondent à l'observation exprimée dans l'avis de l'Etat relative à l'absence de programmation de logement social dans le secteur 1AUHc-oap2.

- **Concernant les capacités d'accueil :**

M. le représentant du SCOT souligne que les capacités d'accueil du PLU ont posé question, dans la mesure où elles semblaient importantes.

L'urbaniste précise que les capacités d'accueil ont été évaluées en appliquant les critères du SCOT, c'est-à-dire en excluant certains espaces de réception. Cette « note de compatibilité avec le SCOT » relative à la capacité d'accueil du PLU sera intégrée au rapport de présentation.

▪ **Concernant les emplacements réservés inscrits pour ouvrages de rétention des eaux pluviales :**

Mme le Maire signifie qu'un schéma de gestion des eaux pluviales a été élaboré, amendé en concertation avec les agriculteurs et porté à l'enquête publique avec le PLU. Les ouvrages eaux pluviales faisant l'objet d'emplacements réservés sont nécessaires pour gérer les désordres liés aux eaux pluviales et de ruissellement constatés sur la commune mais également pour les territoires en aval du bassin versant, vis-à-vis desquels la commune veut assumer sa responsabilité. Si des solutions alternatives pourront être envisagées, il est nécessaire de maintenir ces emplacements réservés pour ne pas compromettre la mise en œuvre du schéma d'assainissement des eaux pluviales et leur bonne gestion.

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture précise que la Chambre ne s'oppose pas systématiquement à tout ouvrage de rétention aménagé sur l'espace agricole, mais qu'il est important de procéder à une analyse en amont afin de rechercher les emplacements les moins impactant pour la profession agricole.

M. le Maire Adjoint précise qu'une visite des terrains a été effectuée avec une entreprise pour déterminer les emplacements les plus appropriés pour l'aménagement de ces ouvrages de rétention, qui a conforté le zonage des eaux pluviales porté à l'enquête publique.

▪ **Concernant le secteur d'intérêt paysager au lieu-dit Les Léchères :**

Mme le Maire souligne le caractère totalement justifié de ce secteur d'intérêt paysager (depuis le PLU de 2005), qui protège une continuité paysagère remarquable s'étendant jusqu'au pied du Môle. L'opportunité de cette protection est d'ailleurs reconnue par une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique.

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture exprime les contraintes importantes auxquelles sont soumises les nouvelles implantations ou délocalisations de bâtiments agricoles. C'est pourquoi la Chambre d'Agriculture est vigilante quant au fait de préserver des possibilités d'extensions pour les exploitations existantes.

L'urbaniste précise que cette demande de la Chambre d'Agriculture sera prise en compte par la commune, en reculant le secteur d'intérêt paysager aux stricts abords de cette exploitation, sans toutefois trop compromettre la qualité de ce panneau paysager.

▪ **Concernant l'évolution des constructions existantes situées en zone agricole :**

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture informe que la profession agricole est soucieuse d'optimiser l'espace disponible en zone agricole, dont l'un des moyens est de permettre le changement de destination de bâtiments existants, tout en évitant le mitage.

L'urbaniste répond que la commune a pris en compte cette demande et complètera le PLU en identifiant certaines constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sur la base de demandes formulées à l'enquête publique et d'un recensement complémentaire qui a été effectué suite à l'observation de la Chambre d'Agriculture.

▪ **Concernant la prise en compte des demandes formulées lors de l'enquête publique :**

Mme le Maire informe que les demandes de classement en zone constructible ont porté sur plus de 5,3 ha situés soit en discontinuité, soit en zones 1AU et 2AU du précédent PLU. L'ensemble de ces demandes a été étudié en prenant en considération le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur. Pour celles apparaissant justifiées et recevables, le PLU pourrait être adapté, ce qui induirait le classement en zone urbanisable d'une superficie totale très inférieure à un hectare. Ceci est à mettre en perspective de la suppression de la zone 2AU, qui réduira de plus d'un hectare la surface en extension de l'urbanisation. Quoiqu'il en soit, le principe de compatibilité avec le SCOT sera respecté.

M. le représentant de la DDT considère que si le classement en zone urbanisable de terrains d'agrément d'habitations existantes peut être admis, sous certaines réserves liées aux sensibilités en présence, celles opérant une extension de l'urbanisation sur des terrains agricoles ou naturels posent davantage de questions. D'une manière générale, l'approche de l'Etat est de limiter toute extension de l'urbanisation, quelque soit sa dimension, dans la mesure où elle ne contribue pas à l'intérêt général, en répondant par exemple à des objectifs de structuration du centre-village, de développement économique ou de mixité de l'habitat...

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture rejoint l'avis du représentant de l'Etat sur la distinction de ces deux cas (selon que des extensions sont opérées ou non).

▪ **Conclusion :**

M. le représentant du SCOT exprime que le projet de PLU tel qu'il avait été arrêté par le Conseil Municipal en juin 2019 est satisfaisant au regard de la compatibilité avec le SCOT des Trois Vallées. Les adaptations envisagées pour donner suite aux avis des PPA et à l'enquête publique apparaissent justifiées et ne remettent pas en cause sa compatibilité. Il félicite le travail du Conseil Municipal pour ce projet vertueux et courageux.

M. le représentant de la DDT estime que ce projet de PLU est bien meilleur que le précédent approuvé en 2005. Il précise que la suppression de la zone 2AU ne saurait toutefois compenser des extensions éventuellement accordées suite à l'enquête publique, dans la mesure où elles ne présentent pas le même intérêt en termes de localisation ou de typologie de logements produits. La plupart des adaptations envisagées par la commune, portant sur des terrains d'agrément ou permettant l'optimisation d'espaces artificialisés ne devraient pas recueillir d'objections de la part des services de l'Etat. Il subsiste une interrogation sur celles opérant de réelles extensions de l'urbanisation. Quoiqu'il en soit, ce PLU est satisfaisant. La qualité du rapport de présentation, clair et structuré est par ailleurs soulignée.

Mme le Maire considère qu'il est important de prendre en compte l'expression de la population lors de l'enquête publique. Les adaptations envisagées en réponse à l'enquête publique sont infimes par rapport à ce qui a été demandé et ne remettent pas en cause l'équilibre du PLU ni sa compatibilité avec le SCOT, qui est le document de référence des documents d'urbanisme locaux. Elle signifie l'importance de disposer d'un PLU plus vertueux et cohérent que le précédent en matière d'utilisation de l'espace, de limitation des extensions de l'urbanisation et de développement organisé et structuré par de nombreuses OAP.

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture précise que la Chambre d'Agriculture avait émis un avis favorable, malgré quelques réserves qui doivent être davantage considérées comme des recommandations. Même si certaines de ces réserves ne sont pas levées suite à l'enquête publique, l'avis de la Chambre d'Agriculture devrait demeurer favorable. Il est constaté un net progrès par rapport au PLU en vigueur, qui prend en compte l'évolution des grands principes d'aménagement portés par la loi. La suppression de la zone 2AU est considérée comme satisfaisante. Concernant les emplacements réservés, il prend acte de la volonté de la commune de les maintenir dans la mesure où ils sont nécessaires à une gestion satisfaisante des eaux pluviales.

M. le représentant de la CC4R rappelle que l'élaboration du SCOT des Trois Vallées a nécessité un travail important des collectivités, afin d'encadrer le développement de leur territoire. Il souligne l'importance de ce document en tant qu'élément de cadrage des documents d'urbanisme locaux. Le projet de PLU de Saint-Jean de Tholome, qui s'inscrit en compatibilité avec ses orientations, contribuera à la mise en œuvre du SCOT, conçu pour être le document de référence d'un développement intercommunal cohérent. Il est vivement souhaitable que ce PLU puisse s'appliquer, dans la mesure où il présente un net progrès par rapport au PLU en vigueur.

M. le représentant de la Chambre d'Agriculture souligne le courage des élus du territoire des Trois Vallées de s'être engagés dans un SCOT.

Mme le Maire s'interroge sur la légitimité des questionnements des services de l'Etat au regard de certains choix envisagés suite à l'enquête publique, dans la mesure où le « compte foncier » diminue encore de 7 000 m² après l'arrêt du PLU même en autorisant environ 4 000 m² de surface en extension après enquête. Même si le PLU n'est pas du tout un outil comptable de l'aménagement, il faut rappeler que 31 ha de zone U et 1AU ont été enlevés, que les extensions demeurent bien en deçà du « quota maximal du SCOT ». Le PLU permettra de mettre en œuvre un projet global, réfléchi, cohérent et équitable pour un développement durable du territoire communal, procédant à une limitation importante de l'artificialisation des sols par rapport au PLU en vigueur.

M. le représentant de la DDT reconnaît que le SCOT des Trois Vallées est récent et prend en compte la loi Alur. Toutefois, la politique de l'Etat tend vers une exigence renforcée en matière de modération de la consommation d'espace, en particulier aux abords des hameaux. Toutefois, même si quelques extensions des hameaux envisagées suite à l'enquête publique peuvent être regrettées, il faut souligner la qualité du projet de PLU de Saint-Jean de Tholome, qui est l'aboutissement d'un travail courageux, qui doit aboutir.

Madame le Maire remercie les personnes présentes et clôt la séance.