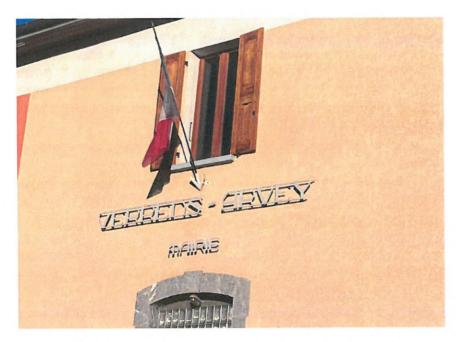
# Département de la Savoie



# COMMUNE DE VERRENS-ARVEY

Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme

# Enquête publique

du 12 septembre au 14 octobre 2022

Décision N° E 22000110 /38 du 06/07/2022 de M. le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

Arrêté municipal n°21.2022 du 23/08/2022

# CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Algin RAGOT

Commissaire Enquêteur

#### 1 Préambule

Désigné commissaire-enquêteur par décision n° E 22000110 /38, en date du 6 juillet 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, et exécutant l'arrêté municipal n° 21.2022 du 23/08/202, j'ai conduit L'enquête publique relative à la demande de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VERRENS-ARVEY (73).

La demande est présentée par M. Christian RAUCAZ, Maire de la commune, en date du 10 juin 2022.

L'enquête s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du lundi 12 septembre 9h00 au vendredi 14 octobre 12h00 inclus.

En accord avec M. le Maire, j'ai tenu trois permanences dans les locaux de la mairie de VERRENS-ARVEY.

L'information a été assurée, on l'a vu dans le rapport, dans les formes réglementaires : annonces légales et affichage en mairie de VERRENS-ARVEY, siège de l'enquête, sur d'autres panneaux d'information communaux, et également sur le site Internet de la commune.

On peut considérer qu'elle a correctement rempli son rôle puisque j'ai reçu la visite de **13 personnes**, la plupart propriétaires fonciers de la commune.

Les personnes avaient pour la grande majorité une demande d'information sur le contenu du dossier soumis à l'enquête publique, mais aussi sur la procédure même de l'enquête. Elles ont pu également consulter les documents, exprimer leurs observations ou questions ou formuler leurs demandes lors des 3 permanences tenues en Mairie.

Certaines ont précisé leurs demandes soit dans le registre papier mis à disposition, soit par mail.

9 contributions ont ainsi été enregistrées.

Aucun courrier n'a par ailleurs été reçu à mon intention pendant l'enquête.

# 2 Rappel succinct du projet

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de VERRENS-ARVEY a été approuvé le 25 avril 2013, et a, par la suite fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvé le 5 septembre 2016.

L'objectif de la commune de VERRENS-ARVEY est de permettre la création potentielle de nouveaux logements.

Ces projets de logements potentiels s'inscriraient à la fois :

- Dans les orientations prévues du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) défini dans le PLU en vigueur; notamment dans la préservation des espaces boisés classés, les zones agricoles, naturelles ou forestières, ainsi que dans la maîtrise des risques de nuisances;
- Dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomérations ARLYSERE.

Les différents projets exposés concernent essentiellement la réhabilitation de bâtiments déjà existant, et dévolus jusqu'alors à une utilisation autre que celle d'habitation.

On peut cependant se poser la question sur le cas du projet situé sur les parcelles A1056 et 1058 au hameau Les Mollies où le bâtiment concerné s'apparente plutôt à une réserve à bois (en tôles), et qui parait limite pour aller vers une réhabilitation en logement.

Ces projets et bâtiments sont actuellement situés dans des zones Aa ou AH pour lesquelles le règlement actuel du PLU n'autorise pas le changement de destination.

En conséquence, La Commune de VERRENS-ARVEY souhaite faire évoluer le PLU pour autoriser le changement de destination de plusieurs constructions classées en zone Agricole.

Pour permettre la réalisation de ces projets, la commune doit engager une demande de **modification n°2 de son PLU**, sur les points suivants :

- Faire évoluer le règlement de la zone Agricole, pour permettre le changement de destination des constructions identifiées en Aa, en complément du A;
- Ne pas limiter la surface concernée par le changement de destination;
- Rappeler le passage de chaque demande de changement de destination en CDPENAF;
- Autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans tous les secteurs de la zone Agricole;
- Corriger une erreur matérielle sur le zonage actuel pour une parcelle classée en zone UA et affichée Ah.

## 3 Avantages et inconvénients du projet

#### Sur les aspects positifs, je retiens que :

- L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions prises par l'autorité organisatrice;
- La plupart des projets concerne la réhabilitation de bâtis existants qui serait rendue possible par le changement de destination demandé;
- Les réhabilitations envisagées permettraient de créer des logements supplémentaires comme prévu dans le PADD; tout en préservant les espaces naturels et agricoles.
- Que les projets présentés n'entraînent aucune nouvelle emprise sur les zones agricoles ou naturelles et n'empêchent pas les activités des exploitations existant dans le voisinage.

#### Sur les aspects Négatifs je retiens le point suivant :

 Il apparait que certains autres cas de nature similaire, rencontrés ou discutés lors des permanences, auraient pu légitimement être présentés dans le cadre de cette modification.

### 4 Motivation et formulation de l'avis du commissaire enquêteur

#### Pour toutes les raisons invoquées ci-dessus et après avoir :

- Réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet ;
- Etudié et analysé ce dossier mis à l'enquête ;
- Entendu M. le Maire et effectué deux visites complètes des lieux concernés par les propositions de modification ;
- Analysé les avis de l'État, de l'Autorité Environnementale, des Personnes Publiques Associées et des communes concernées par ce projet et qui ont apporté leurs décision ou commentaires;
- Vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public, a été respectée ;
- Vérifié que ce projet est compatible avec qu'avec les documents d'urbanisme de la commune dont le PADD et le SCoT;
- Assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal;
- Analysé les observations du public ainsi que les réponses fournies par M. le Maire ;

#### et compte-tenu que :

- Cette enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier et le déroulement proprement dit de la procédure et qu'elle a offert à tous la possibilité de s'exprimer;
- Les réponses apportées par M. le Maire, avec les précisions complémentaires demandées sont claires sur l'ensemble des observations ;
- Ces réponses donnent par ailleurs un avis favorable à inclure dans la présente procédure, deux cas exprimés par le public et qui procèdent de la même logique faisant l'objet de cette modification n°2 du PLU:
  - OBS n°1 O1M1 concernant le bâtiment sur la parcelle A999 actuellement en zone A au lieu-dit « Les Mollies »;
  - OBS n°5 R3 concernant le bâtiment sur la parcelle B375 actuellement en zone A route des Ayes;
- Les éventuelles réserves émises doivent pouvoir être levées par le pétitionnaire ;

#### Je considère que

Ce projet offre une opportunité de créer de nouveaux logements et de répondre ainsi à un certain nombre de besoins :

- Pour proposer des habitats supplémentaires ;
- Pour réhabiliter des bâtiments existants en logements en évitant la création de nouvelles surfaces artificielles ;
- Pour répondre au souhait des propriétaires de faire évoluer leurs biens suite notamment à la cessation de l'activité agricole qui y avait auparavant lieu;
- De pouvoir finalement intégrer à la présente procédure, deux cas similaires présentés par le public pendant l'enquête;
- De préserver les espaces et activités agricoles ainsi que la qualité paysagère du site et les espaces naturels ;

#### En conséquence de quoi,

# J'émets un avis favorable à la demande de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de VERRENS-ARVEY.

#### Cet avis est assorti de 4 recommandations :

#### Recommandation n°1

Les extraits de plan de zonage (pages 8 et 9 de la notice) mis à jour avec le projet présentent une erreur matérielle ou rédactionnelle ; s'agissant de la numérotation ajoutée (CDx) des nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Le numéro CD4 est attribué deux fois pour deux bâtiments et des parcelles différentes. Il conviendra de corriger cela dans la mise à jour du dossier et des plans afin de faciliter la lecture et éviter toute erreur dans les dossiers administratifs à venir.

#### Recommandation n°2

Compte tenu des demandes portées par le public et l'avis favorable de la Mairie, je recommande d'intégrer dans la présente procédure, les deux cas similaires issus des observations du public n°1 et 5 comme énoncé plus haut.

#### Recommandation n°3

L'essentiel des projets intégrés dans cette modification n°2 du PLU concerne une réhabilitation de bâtiments existants avec le souhait de transformation en logement. On peut quand même s'interroger sur la réalité de ce projet pour le cas du bâtiment situé au hameau Les Mollies (CD5), parcelles A1056 et 1058 qui parait être un cas plutôt « limite » dans cette optique (cf. photos page 16 du rapport).

L'instruction et la validation des demandes de travaux à venir et / ou de Permis de Construire pourra sans doute adresser ce point.

#### Recommandation n°4

Si les évaluations de la capacité de fourniture en eau potable des habitations montrent une réserve a priori suffisante, elles datent néanmoins de quelques années. Il convient d'apporter une vigilance sur la réalité de cette situation ; compte tenu :

- De l'évolution des conditions climatiques actuelles
- De la récurrence ces dernières années, au niveau départemental des problèmes de ressources en eau
- Des arrêtés de restriction de son usage pris pendant l'été
- De la situation topographique de certaines habitations situées plutôt sur le haut de la commune.

Fait à Albens, le 28 octobre 2022

根.

Alain RAGOT Commissaire-enquêteur