

PV de SYNTHESE : Enquête Publique

Réponse de Madame le Maire au Commissaire Enquêteur

1/ Concernant l'extension de l'urbanisation, il apparaîtrait que l'enveloppe urbaine se trouve en contradiction avec la volonté de préserver le glacis du Pré des cours. Si l'extension est maintenue, proposition de l'intégrer dans une OAP afin d'assurer que sa mise en oeuvre permette de maintenir une densité digne d'un chef-lieu ?

Cette question sera posée et fera l'objet d'une discussion entre les élus et le bureau d'études afin d'aboutir à un classement idoine.

2/ Monsieur le Commissaire enquêteur rappelle que la commune "a instauré un espace agricole spécifique préservant les continuités écologiques (Ap)/ " Il s'interroge sur les choix de ce classement.

En réalité, le secteur Ap n'a pas vocation à préserver les continuités écologiques mais la qualité des paysages, comme l'indique le règlement reproduit ci-dessous :

"En secteurs Ap, pour des raisons de sauvegarde des paysages, aucune construction même agricole ou d'exploitation forestière ou boxes à chevaux ainsi qu'aucune annexe quelle que soit sa nature ou destination, ne sont admises."

En fait, c'est bien la qualité des espaces paysagers (après plusieurs visites des lieux) qui a permis, de manière objective, de préserver ces espaces de toute construction, ce qui n'empêche nullement l'exploitation agricole de la terre.

Les continuités agricoles et boisées sont situées en zone A et sont repérées au règlement graphique. Elles nous sont indiquées et donc imposées par un repérage de l'administration, avec une réglementation spécifique qui est la suivante :

"Dans les secteurs agricoles A repérés au règlement graphique au titre des continuités agricoles et boisées, sont interdits :

- les serres démontables;
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage.

Sont admis :

- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage ...)"

3/ L'objectif d'accroissement de la commune à près de 3% a été réfléchi et est compatible avec les objectifs et recommandations du SCoT Coeur de Faucigny, comme formulé par l'avis rendu par le président du SCoT. Il n'y a pas lieu de revenir à un accroissement de population de 1 à 1,5%.

Par ailleurs, le SCoT régule également la consommation d'espace nécessaire au développement de la commune d'Arbusigny. L'avis du SCoT est le suivant : "En tenant compte des tènements directement mobilisables (tous les terrains ne seront pas urbanisés à l'horizon du PLU), les 7 à 12 ha de capacité d'accueil théorique maximum se traduisent par 6

ha de surface qui seront probablement consommées dans les 10 ans. Cet objectif de 6 ha est donc compatible avec les chiffres du SCoT.

Cet avis du SCot est d'autant plus vrai qu'à la demande des services de l'Etat qui émettent un avis globalement favorable sur le projet l'urbanisation des zones urbaines a été redessinée au plus près des constructions existantes, notamment à Maison Neuve, Le Fresnay, La Teppe des Champs, Chez Grillet et Lachat nord; en conséquence de quoi la consommation d'espace a été diminuée.

4/ Toujours pour répondre aux interrogations du Commissaire enquêteur, la ressource en eau est suffisante pour desservir les futurs constructions.

5/ Concernant la présentation du PADD (bas de la page 3 du PV de synthèse), le PADD n'a jamais dit que le développement serait limité uniquement au centre du village mais bien au centre du village et au hameau principal du Souget, les autres hameaux étant limités à la réalisation de dents creuses, sans extension de l'urbanisation.

6/ Concernant les orientations générales, les capacités d'accueil du "Pré des Cours" pourront être complétées dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, concernant les aléas, là encore leur nature et leur délimitation sont déterminées par l'administration qui a fait ses relevés et ses enquêtes de terrain. A notre connaissance il n'y a pas d'aléas supplémentaires sur la commune.

7/ Concernant la consommation d'espaces, la commune a bien exercé son droit d'instaurer un sursis à statuer (et elle l'utilise encore !). Néanmoins, il faut savoir qu'à Arbusigny comme dans beaucoup de communes, le PADD a évolué et a été notamment débattu à 2 reprises au Conseil municipal. Ainsi il est apparu logique d'éviter la précipitation et de surseoir à statuer lorsque le règlement graphique découlant du PADD était quasi définitif.

8/ Concernant le PADD, celui-ci a été étudié et analysé à plusieurs reprises avec le bureau d'études; pour notre part nous n'y voyons pas de contradictions majeures ou d'incohérences manifestes. Par ailleurs l'ensemble des thèmes développés sont des thématiques obligatoires (encadrées par le code de l'urbanisme) qu'il convient de préciser même si la faible dimension de la commune et de ses moyens financiers et humains n'est pas à même de répondre à une politique ambitieuse, notamment en matière de transports en commun (plutôt d'un ressort intercommunal voir communautaire et même plus large), ou encore l'équipement commercial ou le développement économique.

9/ Concernant le règlement, nouvelle mouture, celui-ci a fait l'objet de pas moins de 8 réunions de travail où chaque article a été examiné de très près. Chaque règle de droit comprend un intérêt spécifique mais contient également "en soi" des inconvénients ou des restrictions d'usage ou d'application, avec en sus des questions inévitables d'interprétation; cela est inhérent à toute règle de droit. On pourrait débattre à l'infini de telle ou telle règle et du pourquoi du comment.

Sur l'essentiel et le principal :

9-1 / Zones Ua

La topographie du sol n'est pas essentiel; quoi qu'il en soit il y a toujours du terrassement et c'est bien la volumétrie des bâtiments qui est importante.

De quelle dérogation mineure parle t'on ?

Les marges de reculement s'appliquent à toutes les constructions, y compris celles comprises dans un périmètre d'OAP. En revanche l'OAP peut compléter ou préciser la règle déterminée par le règlement écrit.

La commune a fait le choix politique d'interdire les panneaux solaires en façade.

9-2 / Zones Ub

Les salles de spectacles font partie des équipements publics au service de la population qui doivent se situer au centre du village. la zone Ub est une zone à vocation d'habitat pavillonnaire qui n'a pas pour vocation de recevoir des gros équipements d'intérêt général et collectif. Conformément au PADD, il s'agit de regrouper les équipements collectifs pour éviter l'éparpillement et multiplier les déplacements.

Compte tenu de la faible densité des zones Ub et de la nature même des zones Ub d'habitat pavillonnaire, la mixité sociale n'est pas appropriée.

La volumétrie ne se limite pas à la surface occupée au sol; la volumétrie est recherchée et trouvée à partir de deux règles précises combinés, soit l'emprise au sol du bâti et la hauteur du bâti.

Le gabarit est essentiel et il est bien donné par la règle du R+1+C. La hauteur est un élément qui permet néanmoins aux architectes de jouer sur la composition du bâti et notamment la pente des toits plus ou moins fortes.

Il n'y a volontairement pas de distinction entre toit terrasse et toit terrasse végétalisé.

L'implantation des garages est plus grande pour des raisons de sécurité mais cela peut se discuter bien évidemment.

Concernant l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, il y a des règles concernant l'habitat groupé, soit : "Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées."

Puis une autre règle prévoit que : "En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées." cela signifie que l'on laisse la liberté d'implantation à l'intérieur de l'unité foncière. C'est un choix communal réfléchi.

Pente ou pas pente, les panneaux solaires au sol sont interdits; il s'agit là encore du libre choix de la commune en, matière d'implantation des panneaux solaires.

Concernant les murs de soutènement et les enrochements, le règlement de la zone Ub prévoit clairement que "*Tout ouvrage de soutènement devra être traité sous forme de mur.*" L'enrochement, encadré et limité en hauteur n'est pas interdit mais il ne doit pas être un ouvrage de soutènement. Il s'agit là aussi d'un choix nous semble t'il judicieux pour éviter les abus et les atteintes manifestes aux paysages environnants.

Les éléments d'architecture bio-climatique devront en effet être intégrés dans la toiture.

Concernant les liaisons piétonnes, la phrase nous paraît assez claire. Elle oblige le pétitionnaire à réaliser une voie d'un minimum de 3 mètres de large.

9-3 / Zones A avec secteur Ap

La zone A est strictement réservée à l'agriculture, il s'agit de son essence même. Néanmoins il s'avère que dans cette zone A, il existe des maisons anciennes (essentiellement d'habitation mais pas uniquement) qui étaient installées en toute légalité lors de leur constructions mais qui, compte tenu de l'évolution des lois, n'y seraient plus admises. Ainsi le règlement autorise, pour ces maisons, dans l'objectif de réhabiliter le patrimoine bâti (conformément à la loi ALUR de 2014), un changement de destination, ce qui n'a rien d'incohérent avec la vocation agricole de la zone. En réalité, seul le bâti identifié au règlement graphique, uniquement celui qui n'a pas de vocation agricole peut changer de destination; il s'agit de quelques maisons seulement dont on encourage ainsi la réhabilitation. En revanche, en aucun cas le bâti agricole en zone A ne peut changer de destination. Enfin, et en pleine cohérence avec la vocation agricole de la zone, aucune construction NOUVELLE, autre qu'agricole, n'est tolérée.

Concernant le secteur Ap de la zone A, il y a en effet une interdiction de construire, même une annexe agricole, pour des raisons paysagères. Il s'agit là encore d'un choix qui paraît judicieux dans la sauvegarde des paysages communaux. Cela n'empêche nullement, une fois encore, de gérer l'existant et de permettre aux bâtiments édifiés en toute légalité d'évoluer et de changer de destination.

Les serres démontables ne sont nullement interdites en zone A mais uniquement dans les secteurs agricoles repérés au règlement graphique au titre des continuités agricoles et boisées. Cette restriction paraît logique compte tenu de la protection de ces "continuités", ces secteurs étant par ailleurs marginaux par rapport à l'étendu des zones A.

9 - 4 / Zones N

La détermination d'une volumétrie maximale en zone N (pastoralisme) est une remarque à prendre en compte. Elle sera étudiée avant l'approbation du PLU.

Le changement de destination des bâtiments (en zones N comme en zones A) n'est pas à confondre avec la règle relative au petit patrimoine qui peut être éventuellement déplacé mais non détruit.