



COMMUNE DE CEVINS

Réunion publique d'information et d'échange

Enquête publique sur le PLU arrêté par le conseil municipal du 22 mars 2019

16 septembre 2019

Déroulé de la réunion

Mot d'accueil de Monsieur le Maire

1. Introduction du commissaire-enquêteur
2. Quelques rappels du contenu du Plan Local d'Urbanisme
3. Principales observations du public
4. Justifications du projet
5. Hypothèses d'évolution possible
6. Discussions

1. Introduction de M. Alain VINCENT Commissaire-enquêteur

- L'élaboration du PLU et son contenu réglementaire
- Pourquoi une enquête publique ?
- Quel est le rôle du commissaire-enquêteur ?
- Objet et motifs de la réunion publique

1. Introduction de M. Alain VINCENT Commissaire-enquêteur

□ L'élaboration du PLU et son contenu réglementaire

- Délib CM du 12/02/2016 : Prescrit l'élaboration du PLU, définit les objectifs poursuivis, fixe les modalités de la concertation
- CM du 02/03/2018 : débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Concertation du 24/10/2016 au 22/03/2019 :
 - ✓ 3 réunions publiques : 29/05/2017 (présentation de la démarche) , 26/04/2018 (présentation du PADD), 04/02/2019 (transcription du PADD dans le règlement , le zonage et deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - ✓ 1 réunion spécifique à l'OAP du Gardet avec les propriétaires le 24/01/2019
- Délib CM du 22/03/2019 : tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU
- Consultation pour avis des Personnes Publiques Associées (3 mois)
- Arrêté d'enquête publique le 08/07/2019
- *Délib CM d'approbation du PLU prévue avant la fin de l'année*

1. Introduction de M. Alain VINCENT Commissaire-enquêteur

□ L'élaboration du PLU et son contenu réglementaire

- Compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Arlysère : document de mise en cohérence intercommunale en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et de commerces, intégrant notamment les dispositions particulières aux zones de montagne
- Le PLU comprend :
 - ✓ Un rapport de présentation
 - ✓ Un PADD
 - ✓ Des OAP
 - ✓ Un règlement et ses documents graphiques
 - ✓ Des annexes dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU),...

1. Introduction de M. Alain VINCENT Commissaire-enquêteur

□ Pourquoi une enquête publique ?

- Rendue obligatoire par le code de l'environnement
- Le dossier d'enquête publique contient :
 - ✓ Le PLU arrêté par le CM du 22 mars 2019
 - ✓ La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
 - ✓ Le bilan de la concertation
 - ✓ Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) : Etat, Région, Département, Arlysère, CCI, CMA, Chambre d'agriculture, CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), INAO, communes voisines
- L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal avant son approbation définitive

1. Introduction de M. Alain VINCENT Commissaire-enquêteur

❑ Quel est le rôle du commissaire-enquêteur ?

- Désigné par le Tribunal Administratif (TA)
 - Informer et entendre le public et les parties-prenantes, faire la synthèse des observations et des réponses de la commune, enfin de se faire sa propre opinion sur le projet
 - Exprimer ses conclusions et avis motivé dans un rapport adressé au Maire, au TA et au Préfet à l'issue de l'enquête publique dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête (soit au plus tard le 20 octobre 2019)
- Des modifications peuvent être apportées au projet de PLU pour tenir compte des observations du public et du rapport du Commissaire-enquêteur avant son approbation par le Conseil municipal

1. Introduction de M. Alain VINCENT Commissaire-enquêteur

☐ Objet et motifs de la réunion publique

- ✓ Organisée à la demande du Commissaire-enquêteur au terme de ses 6 permanences
- ✓ Au motif des nombreuses sollicitations du public ayant souhaité dans le cadre d'une réunion publique avoir des compléments d'information et des réponses à ses questions
- ✓ La réunion publique du 16 septembre 2019 avec la municipalité répond à cette demande d'informations et d'échanges avec le public

→ En conséquence l'enquête publique est prolongée jusqu'au 20 septembre 2019 et une dernière permanence du commissaire-enquêteur est fixée au vendredi 20 septembre 2019 de 13h00 à 19h00 en mairie.

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations retenues par le PADD*

- Orientation n°1 : Proposer des logements et des espaces à l'urbanisation en adéquation avec la croissance démographique souhaitée
- Orientation n°2 : Conserver le caractère rural de la commune et améliorer la qualité du cadre de vie, notamment les services à la population
- Orientation n°3 : Préserver l'agriculture
- Orientation n°4 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de Cevins
- Orientation n°5 : Tenir compte des équipements dans les choix de développement et les améliorer le cas échéant
- Orientation n°6 : Participer à la démarche TEPOS**
- Orientation n°7 : Maintenir les activités économiques, en bonne harmonie avec l'habitat

Orientations générales du PADD débattues par le Conseil Municipal en mars 2018 et présentées en réunion publique le 26 avril 2018

*PADD: Projet d'Aménagement et de Développement Durables

** TEPOS: Territoire à Energie Positive

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientation n°1: proposer des logements et des espaces à l'urbanisation en adéquation avec la croissance démographique souhaitée

Maintenir la croissance démographique à environ 1,4%/an, soit environ 114 habitants supplémentaires d'ici 10 ans

- environ 50 logements, de types diversifiés (maison individuelle, mais aussi habitat intermédiaire ou collectif), dont des logements en accession aidée.
- Secteur du Gardet (1,6 ha) conservé à l'urbanisation.

Modérer la consommation foncière:

- Limitation des extensions hors de l'enveloppe urbaine
- Parvenir à une moyenne de 25 logements/ha dans les secteurs stratégiques (secteur OAP);
Moyenne imposée par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Arlysère

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientation n°2: conserver le caractère rural de la commune et améliorer la qualité du cadre de vie, notamment les services à la population

Conserver les espaces ouverts les plus significatifs ou présentant un enjeu agricole : Le Château (1,84 ha), Luy de Four (1,8 ha), La Malire

Améliorer les déplacements doux, les emplacements pour le jeu des enfants (Sous l'école et Batardin)

Prévoir une évolution démographique permettant le maintien des effectifs scolaires

Etudier l'opportunité d'installer des services enfance sur la commune de Cevins

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientation n°3: préserver l'agriculture

Concertation avec les agriculteurs sur les besoins pour l'activité agricole et les possibilités d'urbanisation sur Cevins – octobre 2017.

Nécessité de prévoir de « petites surfaces » pour construire, pour limiter la consommation foncière.

Orientation n°4: préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager de Cevins

Préservation des trames vertes et bleues, des activités agricoles.

Limiter le mitage de l'espace.

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientation n°5: tenir compte des équipements dans les choix de développement et les améliorer le cas échéant

Présence de tous les équipements en périphérie de la zone AU du Gardet, proximité des principaux axes de circulation

Prévoir des liaisons piétonnes entre les nouveaux secteurs de développement et le centre du village (école principalement)

Orientation n°6: participer à la démarche TEPOS

Faciliter la mise en place d'équipements liés aux énergies renouvelables et la rénovation du bâti ancien.

Orientation n°7: maintenir les activités économiques en bonne harmonie avec l'habitat

Zones économiques du Rubellin et du Vernay

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Gardet

Possibilité ouverte par le code de l'urbanisme de prévoir les conditions d'aménagement aux OAP, sans règlement.

En conséquence: des OAP plus complètes, qui portent sur:

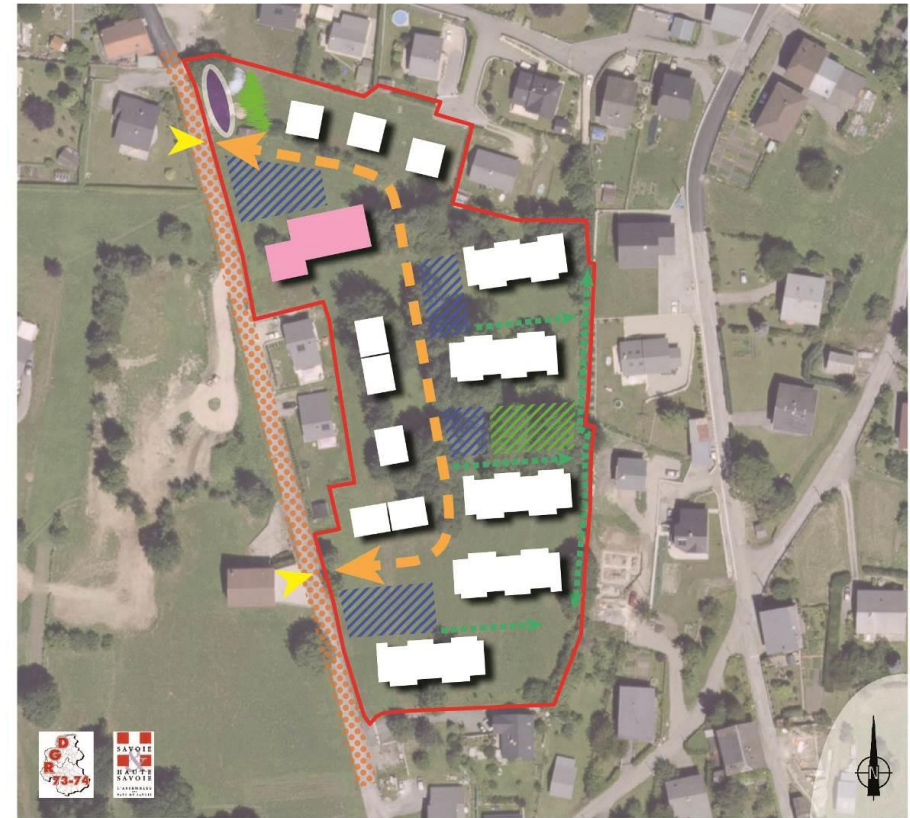
- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

et comprennent un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.














2. Quelques rappels du contenu du PLU

OAP présentées lors de la réunion des propriétaires du Gardet le 24/01/2019 et la réunion publique de concertation le 04/02/2019

- Surface: 1,6 ha
- Intervention de la collectivité
- Urbanisation à court ou moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone par la collectivité.
- 40 logements sous forme diversifiée, dont 10% en accession sociale/ (environ 50% d'individuel et 50% d'intermédiaire/collectif)
- Possibilité de réaliser un bâtiment à destination de la petite enfance
- Hauteur: R+1 + c au maximum
- Privilégier les espaces sans voitures, partagés – site apaisé.
- Regroupement des stationnements des logements intermédiaires ou collectifs sous forme de poches
- Cheminement piéton à l'est de l'opération, en direction de l'école



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

	Périmètre de l'OAP		Habitat pavillonnaire
	Accès		Habitat individuel mitoyen
	Voirie de desserte et bouclage		Petit collectif ou habitat intermédiaire
	Liaison piétonne à créer		Maison petite enfance
	Espace vert à créer		Equipements communs ou publics si besoin
	Zone de stationnement		Masque végétal ou espace vert à créer
	Elargissement de voirie à 6 mètres		

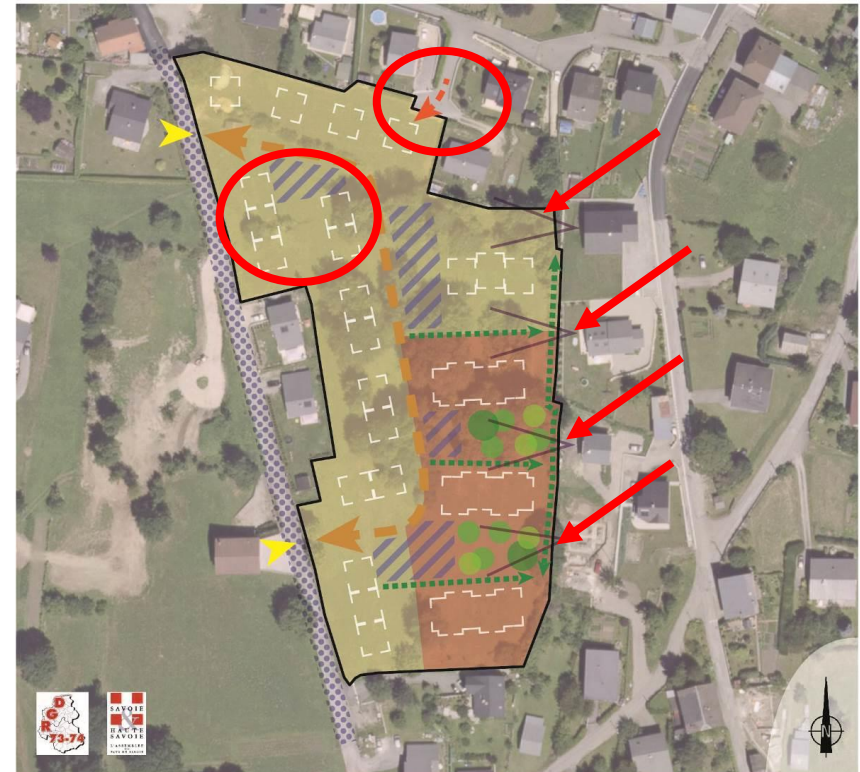
2. Quelques rappels du contenu du PLU

OAP retenues lors de l'arrêt du projet

Des évolutions pour tenir compte de la concertation et des orientations de l'intercommunalité:

- Suppression de l'équipement à destination de la petite enfance puisqu'Arlysère, désormais compétente, n'envisage pas de porter un projet d'intérêt intercommunal
- Obligation de préserver des cônes de vue depuis les constructions amont, pour limiter les vis-à-vis
- Nouvelle répartition du bâti, pour limiter les incidences vis-à-vis de l'existant
- Environ 40 logements
- Possibilité d'un accès au nord par l'impasse du Verger pour les constructions les plus au nord

Ex. d'aménagement donné à titre indicatif



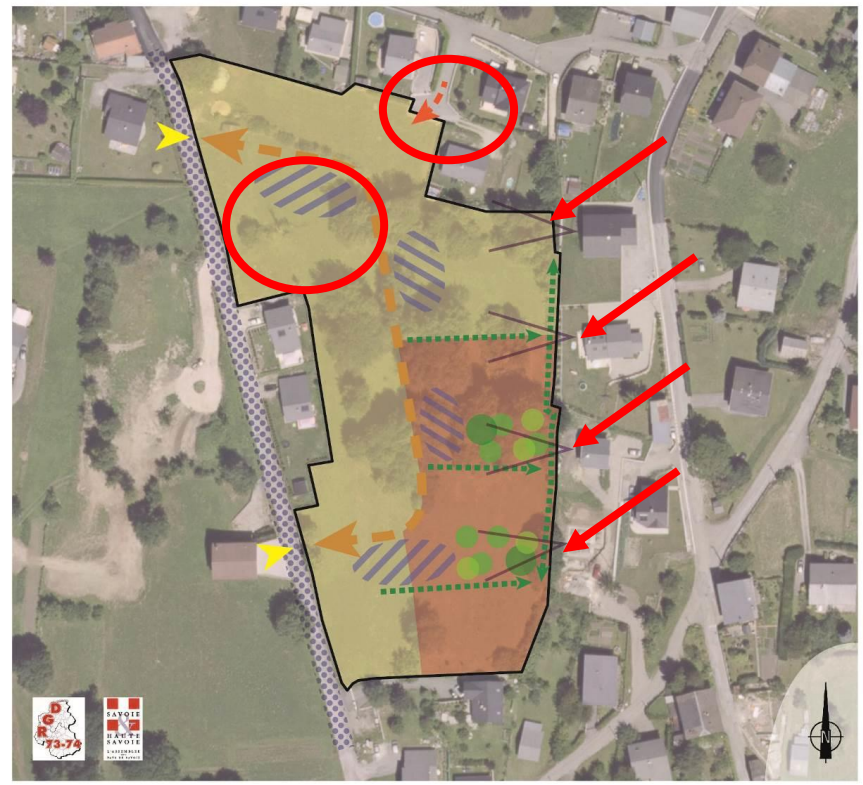
La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

Périmètre de l'OAP	Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont
Accès	Zone de stationnement
Accès possible depuis l'Impasse du Verger	Elargissement de voirie à 6 mètres
Voirie de desserte et bouclage	Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen)
Liaison piétonne à créer	Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif)
Espace vert à créer	Hypothèse d'implantation du bâti

2. Quelques rappels du contenu du PLU

OAP du Gardet – sans règlement: les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les OAP

Document opposable, contrairement à celui présenté dans la diapo précédente.



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- | | |
|---|---|
| Périmètre de l'OAP | Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont |
| Accès | Zone de stationnement |
| Accès possible depuis l'Impasse du Verger | Elargissement de voirie à 6 mètres |
| Voirie de desserte et bouclage | Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen) |
| Liaison piétonne à créer | Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif) |
| Espace vert à créer | |

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Gardet



Ex. de constructions existantes sur Cevins qui pourraient comprendre ou comprennent plusieurs logements



2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Gardet



Ex. de constructions qui pourraient être réalisées pour comprendre plusieurs logements

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Gardet

Exemple de construction d'habitat regroupé

Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



Source : www.caue74.fr



2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Gardet

Exemple de construction d'habitat regroupé



Jean-Michel Bozetto Architecte, Habitat social intermédiaire, Cranves-Sales (74)

2. Quelques rappels du contenu du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Gardet

Qu'est ce que l'accession aidée à la propriété ? Elle concernerait au minimum 10% des logements

- Dispositif destiné sous conditions de revenus (64 % des ménages français sont concernés) et de plafond de prix de vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à permettre aux primo-accédants de bénéficier d'aides de l'Etat (telles que : TVA 5,5 %, exonération de taxe foncière, garantie de rachat, assurance-revente, garantie de relogement) pour accéder à la propriété de leur résidence principale
- Différentes formes d'accession aidée (abordable) existent :
 - L'accession à prix maîtrisés (Prêt Accession Sociale) : promotion privée
 - Le Bail Réel et Solidaire (BRS) créé par la loi ALUR : promotion OFS
 - La location-accession : promotion sociale

3. Principales observations du public

Observations majoritaires du public à ce jour :

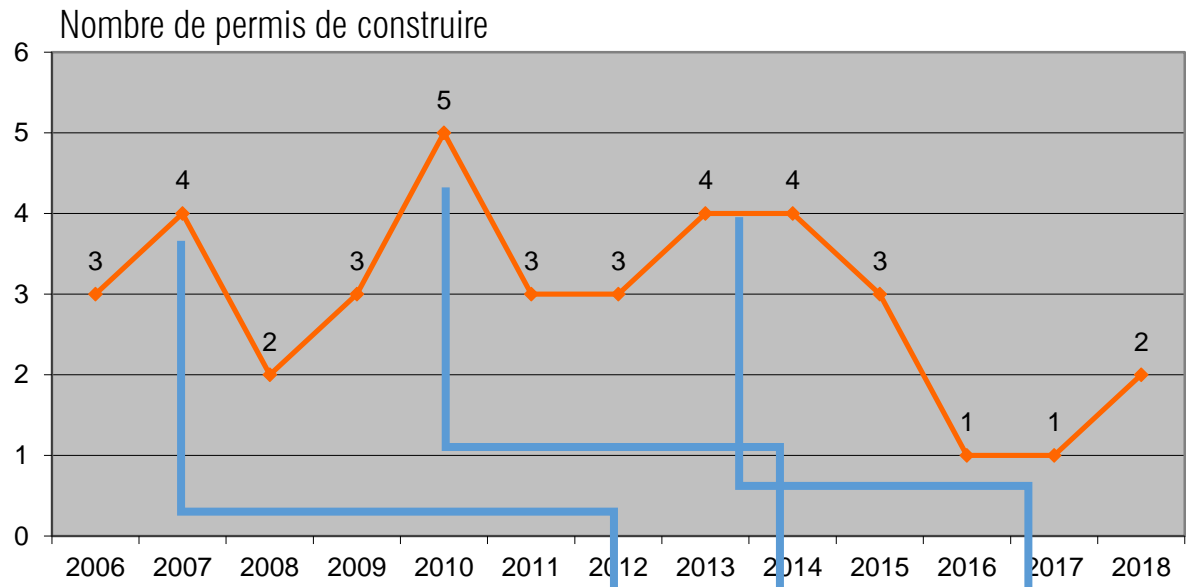
- Densité et déboisement excessifs
- Trop de logements pour une commune rurale
- Atteinte à l'environnement et à la qualité de vie
- Nuisances visuelles et sonores
- Dévalorisation des maisons avoisinantes
- Trop de véhicules pour la voirie existante => problèmes de déplacement, de circulation et risques accrus d'accidents
- Capacité d'accueil de l'école insuffisante
- Répartir les constructions avec le secteur du Château et/ou de Luy de Four
- Adéquation des finances communales au projet ? Impact fiscal ?

4. Justifications du projet

Commune :

- Mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune avec le SCOT et les évolutions législatives et réglementaires issus notamment du Grenelle de l'environnement et de la loi montagne (cf. Avis favorables des PPA)
- Réponse à la forte demande des ménages de logements à prix de vente maîtrisés notamment des primo-accédants (Jeunes, Locataires...) pour acheter leur résidence principale en accession aidée à la propriété (cf. diapo précédente)
 - ⇒ Faciliter le parcours résidentiel des familles et fluidifier l'occupation du parc immobilier cevenoïis
 - ⇒ Diversifier l'offre immobilière sur la commune
- Nécessité pour l'école de scolariser des enfants en nombre suffisant pour garantir l'ouverture des classes : capacité d'accueil de 4 classes pour 3 occupées aujourd'hui
- Maintien, voire installation, de commerces (boulangerie, bar, restaurant), agence postale...

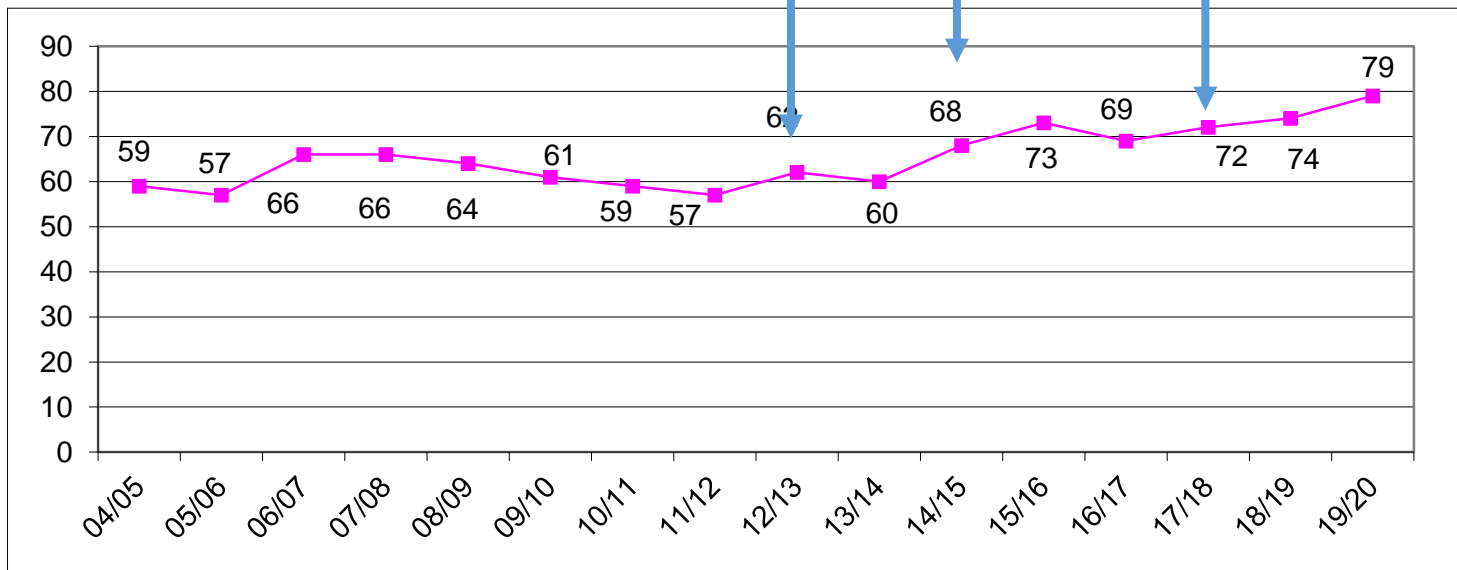
4. Justifications du projet



Le maintien des effectifs scolaires est tributaire des constructions réalisées

L'école a la capacité pour accueillir une classe supplémentaire (une salle disponible)

Evolution des effectifs scolaires



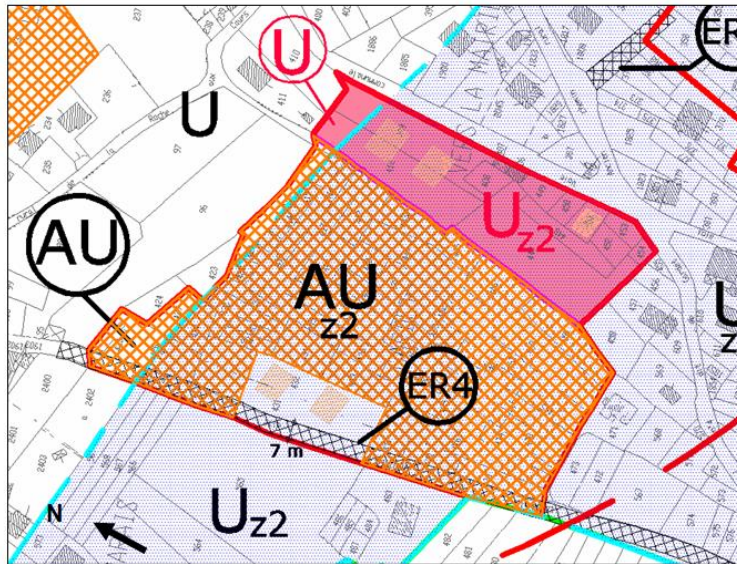
4. Justifications du projet


Commune (suite) :

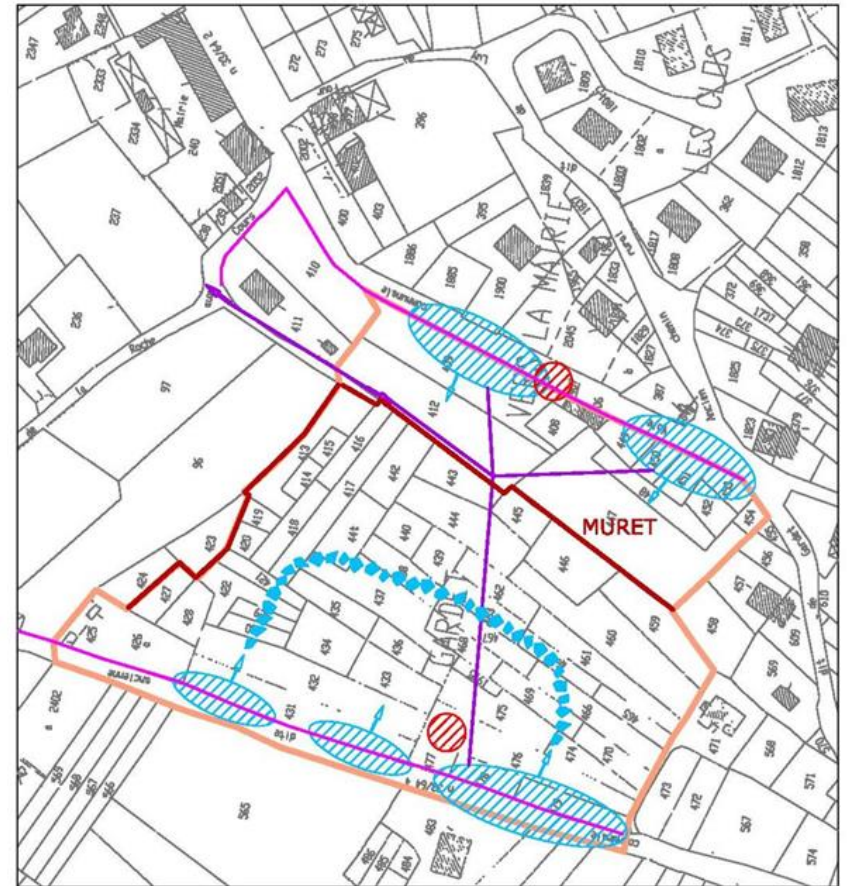
- Présence et suffisance des équipements → pas d'extension de réseaux à prévoir à l'extérieur de la zone donc pas d'emprunt supplémentaire
- Secteur le moins dommageable pour l'agriculture et l'environnement au sens large :
 - urbanisation déjà commencée depuis le PLU de 2006 – zone AU avec OA (cf. diapo suivante)
 - surface du Gardet plus petite que celle du Luy de Four et du Château, dont le maintien en zone AU entraînerait l'obligation pour la commune de réaliser encore plus de logements (cf. la règle des 25 logements par hectare) **sans réduire le nombre de logements à construire au Gardet**
 - Possibilité d'accès direct à la RN 90 sans passer par le centre du village et de circulation plus sûre grâce à un tronçon en sens unique et des aménagements de la route Napoléon (cf. diapo suivante)
- De nombreux propriétaires sont vendeurs (cf. diapo suivante) et le portage financier des acquisitions peut être réalisé par l'EPFL jusqu'à la réalisation de l'opération

4. Justifications du projet

Orientations d'Aménagement du Gardet: un secteur déjà prévu à l'urbanisation au PLU de 2006



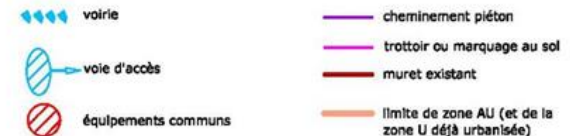
 Application de la servitude au titre de l'article L.123-2 b)



Le secteur du Gardet se situe déjà dans le PLU actuel en zone AU (A Urbaniser)...

... et fait l'objet d'une OAP:

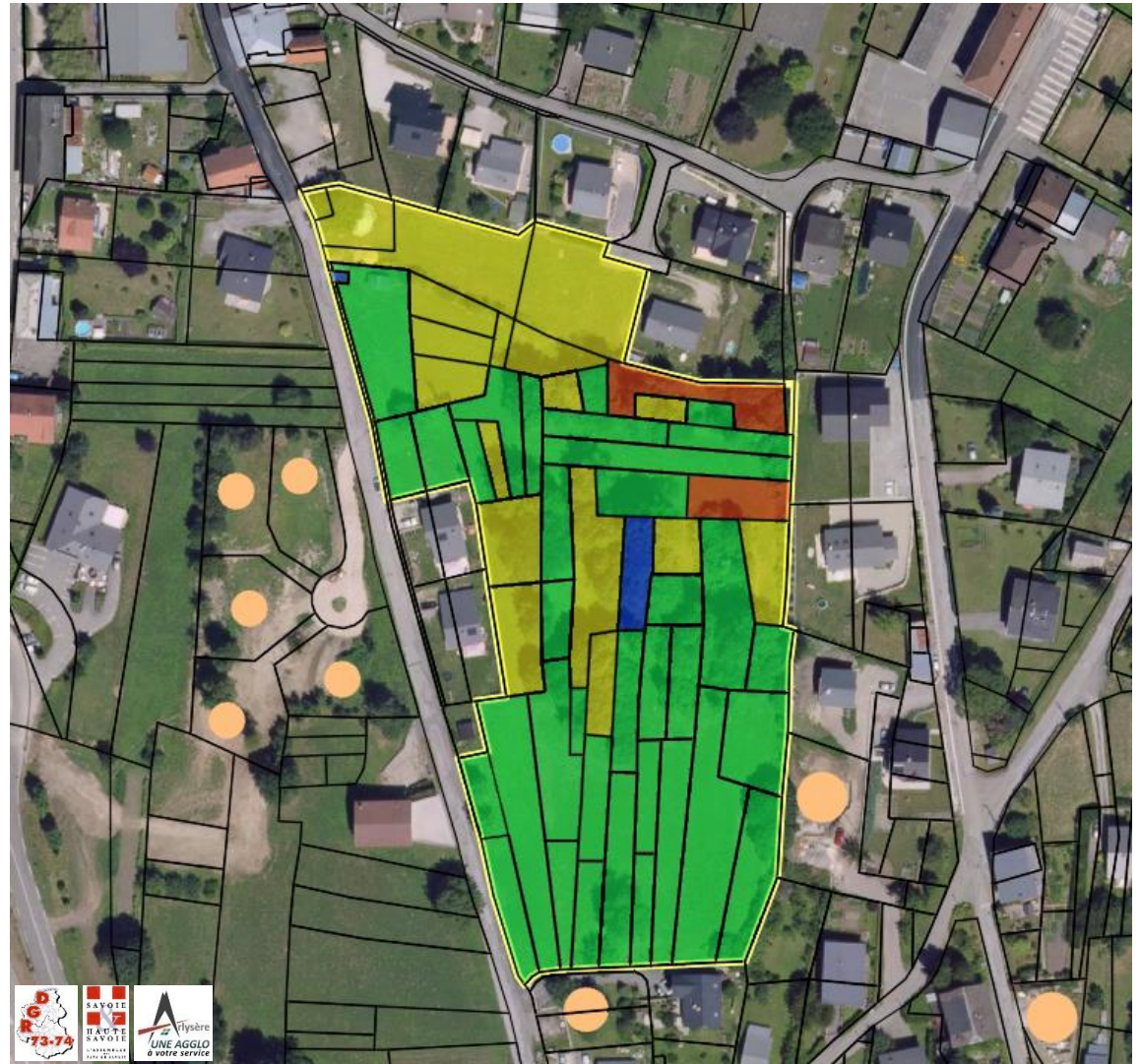
- minimum 30 % d'habitat intermédiaire ou petit collectif
- 3 logements locatifs sociaux



4. Justifications du projet

Consultation des propriétaires sur leurs intentions

-  Vendeurs
-  Non vendeurs
-  Absence de réponse
-  Terrain communal



4. Justifications du projet

Éléments financiers

Le Budget d'une collectivité fonctionne sous l'instruction comptable M14

Il se décompose en 2 parties : Fonctionnement et Investissement

Ces deux parties sont divisées en 2 sous parties : dépenses et recettes

Le budget comprend des opérations réelles : avec impact sur la trésorerie (compte 515) et des opérations d'ordre budgétaire (sans impact sur la trésorerie).

Le budget doit être voté à l'équilibre pour chaque partie et au global

Aussi la lecture d'un solde de trésorerie (compte bancaire de la commune) ne permet-elle pas d'interpréter ni de se faire un avis sur la situation financière de la commune.

Elle ne constitue qu'un indicateur à un instant T.

4. Justifications du projet

Eléments financiers

D'un point de vue comptable l'urbanisation de la zone du GARDET sera retracée au sein d'un budget annexe
Lotissement du GARDET

Pourquoi (3 raisons) :

- la nécessité de connaître le coût final de l'opération : le budget annexe retrace l'intégralité des dépenses et recettes de l'opération d'aménagement. Il permet à la collectivité de déterminer le coût financier de l'opération.
- une obligation fiscale : les aménagements à usage d'habitation peuvent être soumis à la TVA sur option (le régime fiscal de droit commun est celui des droits de mutation). Dès lors qu'il y a assujettissement à la TVA, il est nécessaire de tenir une comptabilité dédiée à ces opérations.
- une comptabilité particulière : la comptabilité des stocks de terrains. Les terrains aménagés ne sont pas retracés dans des comptes d'immobilisations (comptes 211 ou 23), car l'objectif d'une opération de lotissement n'est justement pas d'immobiliser des terrains, mais au contraire de les vendre le plus rapidement possible. Dès lors la valeur de ces terrains (prix d'achat augmenté des travaux de viabilisation) est décrite dans des comptes de stocks (comptes de classe 3).

L'objectif de la commune est de réussir à équilibrer son budget lotissement soit dépenses = recettes sans dégager ni perte ni bénéfice

5. Hypothèses d'évolution possible

- Répartition et positionnement différents du bâti pour :
 - réduire la densité d'occupation du terrain et de l'espace
 - préserver au maximum l'intimité des maisons voisines et les arbres de haute tige
- Baisse limitée du nombre de logements (ramené à 35) en jouant avec la notion de « compatibilité » du PLU avec le SCOT
- Stationnements intégrés aux constructions (en souterrain ou en rdc) pour les logements intermédiaires, afin de réduire l'emprise globale des parkings aériens extérieurs aux parcelles
- Réflexion à engager sur la gestion globale des circulations dans le secteur. Exemples :
 - Mise en sens unique de la route Napoléon sur un tronçon
 - Permet d'éviter l'élargissement de la route prévu au document graphique du PLU (tracé de principe, pas d'Emplacement Réservé)
 - Permet de ne pas aggraver le trafic en centre ville et le risque de collisions
 - Aménagements de sécurité sur la route Napoléon (dos d'âne, chicanes,...)

5. Hypothèses d'évolution possible



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

OAP du Gardet : autre schéma d'implantation des constructions

- Positionnement des logements individuels et intermédiaires différent
- Maintien de boisements au nord-est
- Maintien / création d'un espace boisé à l'ouest

Périmètre de l'OAP	Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont
Accès	Zone de stationnement
Accès possible depuis l'Impasse du Verger	Elargissement de voirie à 6 mètres
Voirie de desserte et bouclage	Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen)
Liaison piétonne à créer	Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif)
Espace vert à créer	Hypothèse d'implantation du bâti

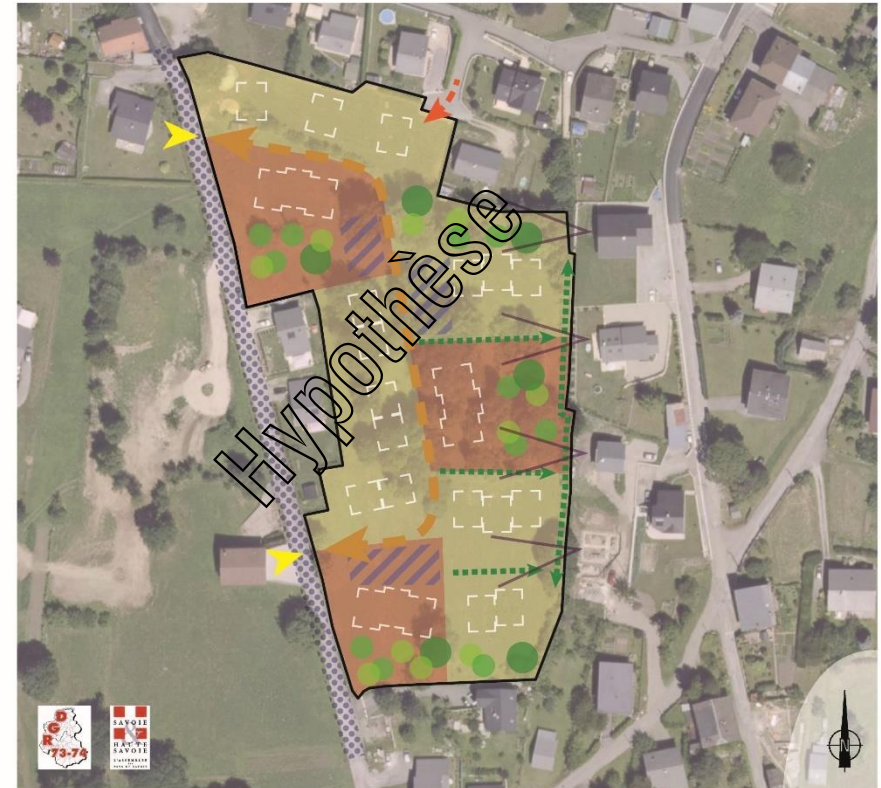
5. Hypothèses d'évolution possible



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements

OAP du Gardet : inflexions au projet

- Répartition, typologie et orientation des logements individuels et intermédiaires différentes du projet initial
- Baisse du nombre de logements (ramené à 35)
- Réduction du nombre de places de stationnement aérien en les intégrant aux constructions intermédiaires
- Moins de déboisement existant, plus de boisements recréés
- Moins de densité du programme
- Moins de nuisances au voisinage grâce à un éloignement des bâtiments

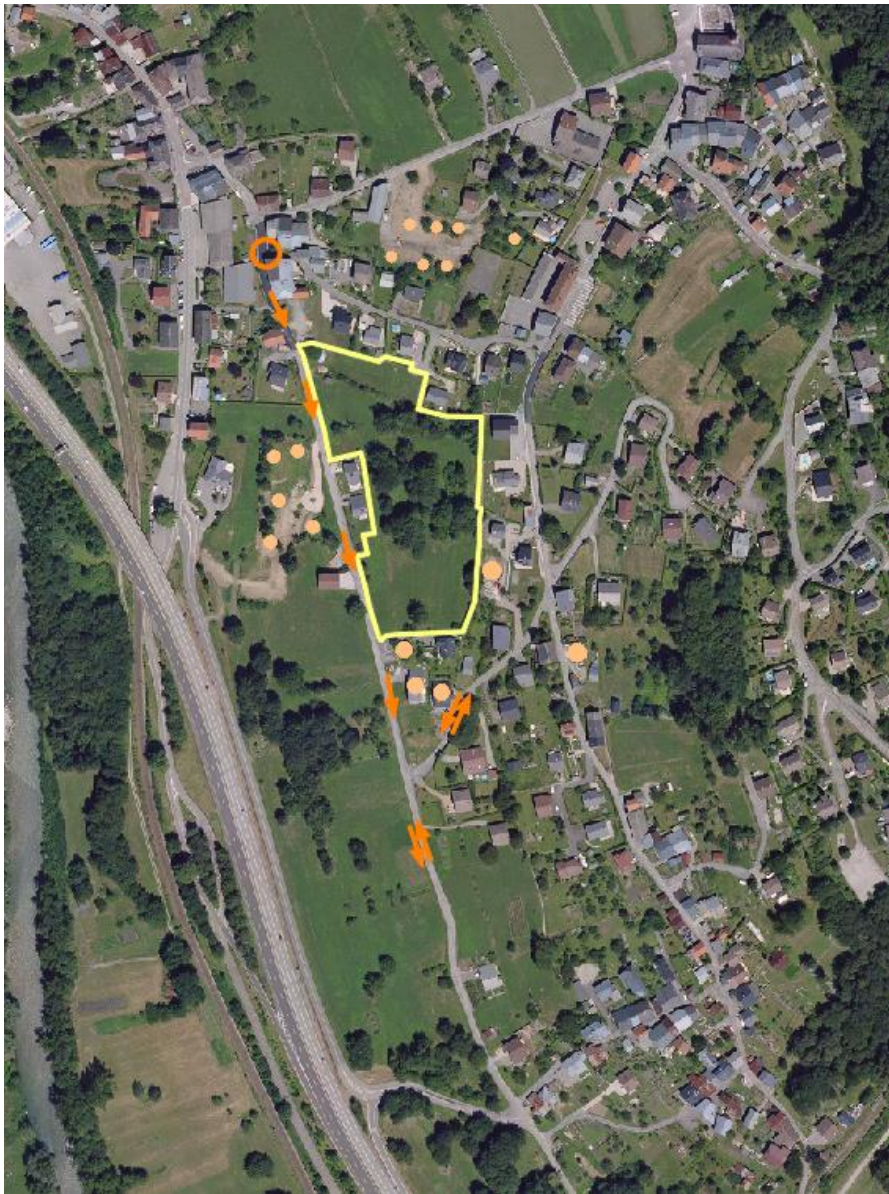


La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

Périmètre de l'OAP	Préserver des cônes de vue depuis les habitations en amont
Accès	Zone de stationnement
Accès possible depuis l'Impasse du Verger	Elargissement de voirie à 6 mètres
Voirie de desserte et bouclage	Zone d'implantation du bâti (habitat individuel et / ou mitoyen)
Liaison piétonne à créer	Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif)
Espace vert à créer	Hypothèse d'implantation du bâti

5. Hypothèses d'évolution possible

Gestion des circulations



Réunion publique du 16 septembre 2019

- Merci de votre participation
- Bonne fin de soirée

- **Rappel :**
 - Septième et dernière permanence du commissaire-enquêteur en mairie : vendredi 20 septembre de 13h à 19h
 - Fin de l'enquête publique : vendredi 20 septembre à 19h.

6. Discussions



Merci de votre attention