

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cevins (Savoie) arrêté par le conseil municipal du 22 mars 2019

Compte-rendu de la réunion publique du 16 septembre 2019

Lieu : salle des fêtes de Cevins

Heure : 19 heures

Nombre de participants : 80 (voir feuille de présence en annexe 1)

Animateurs : Ph Branche, Maire de Cevins, et ses adjoints, Alain Vincent (Commissaire-enquêteur), Rober Vidal (DDT) et Gabrielle Mollier (Urbaniste Vial et Rossi)

Rappel :

La réunion publique, organisée à l'initiative du commissaire-enquêteur au terme de ses 6 permanences et en réponse aux nombreuses sollicitations du public ayant souhaité avoir des compléments d'informations et des réponses à ses questions, s'inscrit dans la période de prolongation de l'enquête publique décidée par arrêté du Maire n° 013 / 2019 en date du 05 septembre 2019.

Question 1 : la ressource en eau potable est-elle suffisante ?

Réponse : OUI cf. rapport de présentation du PLU arrêté et joint au dossier d'enquête publique.

Question 2 : la mise en sens unique de la route Napoléon : les constructions dans le carrefour subiront tout de même les 80 véhicules par jour. D'accord pour plus d'habitants, mais pas tous au même endroit.

Réponse : dans tous les cas et peu importe où se fera le développement, il y aura de la circulation. Le sens unique permettrait de diminuer le nombre de passages. L'architecture de Cevins date et il semble difficile d'améliorer le carrefour.

Réponse d'une personne dans la salle : à Rubellin aussi, il y a des circulations, notamment des camions avec la zone économique.

Question 3 : s'il y a 50 nouveaux enfants, où les mettra-t-on ?

Réponse : les enfants d'aujourd'hui vont grandir et partir au collège. L'école compte encore une salle disponible pour une classe. Les 50 nouveaux ne viendront pas tous en même temps et l'opération n'accueillera pas, a priori, que des familles avec de jeunes enfants en âge d'être scolarisés à Cevins.

Question : pourquoi ne met-on pas 25 logements ailleurs ?

Réponse : la densité est de 25 logements / ha. Si l'on met 25 logements ailleurs, il faudrait réduire la zone du Gardet et trouver un autre secteur d'urbanisation. Répartir les projets représenterait un coût pour la collectivité : réseaux à créer puis à gérer, déneigement de deux secteurs... et ne serait pas logique d'un point de vue préservation des terres agricoles et des espaces naturels, et du travail des agriculteurs (augmentation des déplacements, contraintes de travail sur de petites surfaces...)

Question : les autres communes font de petites zones.

Réponse : la configuration de chaque commune est différente. Toutes n'ont pas un espace de plus d'un hectare disponible au cœur du village, facile à organiser, desservi par les équipements.

Intervention de Robert VIDAL de la DDT sur le pourquoi la modération de la consommation foncière et de la densité : Pourquoi la loi impose-t-elle une densité ?

Parce que sur les 20 dernières années la consommation d'espace a augmenté 4 fois plus vite que la population, y compris à Cevins, démonstration à l'appui d'une vidéo projetée en séance.

Question : il faudrait déjà rénover les vieilles constructions ou en démolir pour faciliter les circulations ou stationnement (vieilles remises par exemple)

Réponse : les possibilités de transformation des vieux bâtiments sont estimées dans le PLU. Il n'est pas possible d'imposer la rénovation / transformation des vieilles bâtisses ; le PLU peut faciliter ces actions.

Question : serait-il possible de faire une liaison de la route Napoléon à la rue de La Roche ou route du Portelin par le Marais ?

Réponse : coût financier important, et impact agricole, environnemental et paysager.

Question : le PLU de 2006 ne comportait pas autant de constructions et pas de collectifs.

Réponse : le PLU de 2006 ne fixait pas un nombre de logements à réaliser, puisqu'il n'y avait pas encore la contrainte du SCOT (25 lgts/ha). La loi a fortement évolué en ce qui concerne la modération de la consommation foncière depuis. L'OAP de 2006 demandait déjà la réalisation d'au moins 30% d'habitat intermédiaire ou collectif + 3 logements locatifs sociaux.

Question : comment la commune compte aménager les terrains dont les propriétaires ne sont pas vendeurs ?

Réponse : de très nombreuses personnes sont vendeuses (cf. le parcellaire : diapo n° 28). L'absence de réponse est souvent due à des indivisions. En cas de nécessité néanmoins et à condition que l'utilité publique soit démontrée après une enquête publique spécifique, l'expropriation serait possible ; mais la commune ne souhaite pas en arriver là.

La réalisation par tranches est possible et vu l'état du parcellaire, il est envisageable de commencer l'opération par le sud.

Question : reclasser en zone Urbaine les parcelles au nord de l'opération étant donné qu'elles sont équipées.

Réponse : une réponse spécifique sera apportée à cette demande qui pourrait être entendue.

Question : le PLU ne donne que des orientations. On ne connaît pas le projet réel. L'implantation des constructions est imprécise.

Réponse : le PLU, a pour fonction de définir le projet communal dans les 8 à 10 ans à venir. Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de définir les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune, mais ne sont pas des permis d'aménager ou permis de construire. A ce stade et s'il n'évolue pas encore d'ici l'approbation du PLU, seul serait opposable aux tiers pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager,) le schéma figurant les zones d'implantation du bâti, des accès, des voies de circulation et des stationnements. L'hypothèse d'implantation des constructions est purement illustrative. Les projets finalement réalisés sur le secteur peuvent être quelque peu différents, en termes de gabarit, orientation, implantation par rapport à la voie de desserte interne, ...

Question : si l'opération est réalisée par tranches, cela signifie qu'il y aura des nuisances pendant 15 ans.

Réponse : il est clair que tout ne sera pas construit dans une courte période. Afin de « lisser » l'évolution démographique, la réalisation par tranches est nécessaire.

Question : la sortie du lotissement du Marais sur la route Napoléon n'est pas conçue pour un sens unique. Le mur de soutènement de la route est déjà faible ; s'il y a élargissement, cela va encore le fragiliser.

Réponse : la mise en sens unique n'est qu'une proposition. Des alternatives ou des sujétions peuvent être étudiées complémentaires avec les riverains notamment du lotissement du Marais. En toute hypothèse, toutes les précautions seront prises pour conforter et préserver le mur de soutènement de la route.

Question : la route Napoléon, avec le sens unique, va devenir une autoroute.

Réponse : le sens unique diminuera par 2 le flux de véhicules et les orientera vers l'échangeur sud de la RN 90.

Question : il est bien normal que la commune se développe, mais pas avec une telle densité. Il s'agira de « cages à poules ».

Réponse : cette densité résulte de la loi imposant une gestion économe des espaces et une lutte contre l'étalement urbain pour sauvegarder l'environnement. Elle se traduit dans le SCOT Arlysère par l'obligation de préserver les terres agricoles et les espaces naturels, aboutissant à un objectif de densité de 25 lgts/ha.

Question : lors de la réalisation du lotissement sur l'impasse du Verger, il avait été dit que la rue des écoles serait à sens unique. Or, là on vient rajouter 8 voitures au minimum sur l'impasse du Verger. Le débouché de la rue du Verger sur la route Napoléon n'est pas très sécurisé et celui sur la route du 10 août 1944 est pentu et inadapté à d'importantes circulations.

Réponse : La partie nord pourrait ne recevoir que trois constructions au lieu de quatre, en ne maintenant l'accès au nord par la rue du verger que pour une, voire deux, de ces constructions ; la troisième accédant directement par la route Napoléon. Une desserte des lots du nord par la voie interne de l'opération serait également envisageable, si les propriétaires le long de l'impasse du Verger s'opposaient à des circulations supplémentaires. Cependant, cette variante serait en contradiction avec une autre demande de classement en zone Urbaine des parcelles du nord – le demandeur indiquant qu'il disposerait d'un droit de passage.

Question : les stationnements vers le bassin, au carrefour route Napoléon / rue des écoles, gênent la circulation.

Réponse: ces stationnements répondent au besoin et d'autre part concourent au ralentissement des véhicules.

Question : les constructions présentées sur les schémas ne sont pas à l'échelle. En réalité, elles seront bien plus imposantes.

Réponse : telles que représentées, les constructions sont proportionnelles aux constructions alentour (moins de 300 m² d'emprise au sol pour les constructions à vocation intermédiaire ou petit collectif, environ 100 m² pour les maisons individuelles ou mitoyennes – la plupart des maisons avoisinantes étant cadastrées entre 80 et 150 m², avec une moyenne de 100 m² environ) et les distances vis à vis des maisons voisines peuvent ainsi être évaluées par leurs occupants. La réalisation de plusieurs logements, de type diversifié (c'est-à-dire T1 à T4) est souhaitable dans ces constructions pour répondre à la demande des ménages, permettre une mixité sociale et favoriser le parcours résidentiel des familles.

Question : le réseau d'assainissement de la Roche déborde.

Réponse : Ces débordements datent. Des travaux ont été effectués depuis. La compétence appartient maintenant à Arlysère. Le réseau a en effet été bouché dans le secteur des Vernays occasionnant des débordements, et l'intervention du prestataire a été rapide et le problème a été réglé le jour même. Des travaux de mise en séparatif ont été entrepris sur la zone de la Montaz et route de l'église et d'autres secteurs sont inscrits au plan pluriannuel d'investissement d'Arlysère, notamment les travaux sur le secteur des Cours prochainement. D'autre part le raccordement à la station d'épuration de La Bathie est finalisé.

Question : si les garages sont souterrains ou semi-enterrés, la hauteur des constructions sera augmentée.

Réponse : si les garages sont enterrés, la hauteur ne sera pas augmentée. S'ils sont semi-enterrés, il faudra jouer avec la topographie du terrain et la forme de la toiture. Dans tous les cas, la hauteur maximale par rapport au terrain sera de R+1+combles (7 à 10 m au faitage).

Question : quel est l'intérêt pour l'EPFL de porter le foncier ?

Réponse : l'EPFL est un établissement public au service du territoire. Il a pour mission de se substituer temporairement aux communes pour l'acquisition et le portage financier des prix d'acquisition des terrains. Il n'a aucun intérêt financier propre au projet, dont il n'est pas le maître d'ouvrage. Sa mission prend fin à l'initiative de la municipalité par la rétrocession des terrains à la commune lorsque les conditions de réalisation de l'opération sont remplies.

Question : l'ABF est-il toujours consulté ? le sera-t-il pour ce projet ?

Réponse : l'opération est dans le périmètre de l'ABF. Il sera donc consulté sur le projet.

Question : Y aura-t-il des expropriations ?

Réponse : lors de tels projets, il y a des discussions, négociations, concertations avec les propriétaires... Comme dit précédemment de très nombreuses personnes sont vendeuses et l'absence de réponse au questionnaire de la commune est souvent due à des indivisions. En cas de nécessité néanmoins et à condition que l'utilité publique soit démontrée après une enquête publique spécifique, l'expropriation serait possible ; mais la commune ne souhaite pas en arriver à cette solution ultime.

Question : les constructions sur la partie nord du projet pourraient représenter des nuisances pour les habitants des maisons alentour situées hors périmètre nord du projet

Réponse : il est prévu de réaliser des plantations de protection visuelle et sonore en limite du périmètre.

Question : si les terrains sont vendus à un promoteur, il va remplir au maximum.

Réponse : c'est bien pour cela que la commune entend maîtriser l'opération à court et moyen terme. Cela permettra de gérer la densité, la typologie de logements, la qualité et les coûts. Si la commune vend un terrain pour la construction d'un ensemble de 6 logements par exemple, elle imposera un cahier des charges.

Question : le prochain conseil municipal peut-il changer les choses ?

Réponse : le PLU approuvé au cours de la présente mandature s'imposera au prochain conseil municipal et aux municipalités successives jusqu'au terme légal de sa validité.