

Sandra CORDEL
Julien BÉTEMPS
Avocats Associés

REÇU LE
- 5 SEP. 2019
MAIRIE DE CEVINS

MAIRIE DE CEVINS

Monsieur Alain VINCENT
Commissaire Enquêteur

166 rue du 10 août 1944
73730 CEVINS

[enquetepublique-plu-
mairiecevins@cevins.fr](mailto:enquetepublique-plu-mairiecevins@cevins.fr)
LRAR

ALBERTVILLE, le 5 septembre 2019

Aff. : COLLOMBIER – BOUFAYAYA – POINTET – PIASCO – STAUDT – DO ROSARIO / COMMUNE DE CEVINS
N / Réf. : 18064 SC/CS

OBSERVATIONS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis le Conseil de :

1. Madame Estelle COLLOMBIER, née le 6 avril 1982 à ALBERTVILLE, de nationalité française, technicienne administrative, et Monsieur Julien REY, né le 24 février 1980 à ALBERTVILLE, de nationalité française, demeurant ensemble 306 rue du 10 août 1944, 73730 CEVINS

Propriétaires des parcelles cadastrées Section G 2445-2446 et 2449 sur lesquelles est édifée leur maison d'habitation.

2. Madame Yasmina BOUFAYAYA, née le 27 avril 1981 à MOUTIERS, de nationalité française, employée, et Monsieur Jérôme BLANCHE, né le 29 avril 1979 à MOUTIERS, de nationalité française, agent d'exploitation ALPINA, demeurant ensemble La Roche 73730 CEVINS

Propriétaires des parcelles G 2412 et 2413 ainsi que la parcelle G 413, sur laquelle est édifée leur maison d'habitation.

3. Monsieur POINTET Philippe, né le 3 octobre 1963, à Albertville, de nationalité française époux de Madame VIEUGE Corinne, demeurant La Roche 73730 CEVINS

Propriétaires des parcelles cadastrées section G n° 2414, 2415, 2416, 2418, 2419, 2428



ALBERTVILLE

2 rue Gambetta
73200 ALBERTVILLE
Tél. 04.79.37.00.36
Fax. 04.79.31.28.93
albertville@k2-avocats.com



CHAMBÉRY

17 boulevard de la Colonne
73000 CHAMBÉRY
Tél. 04.79.60.38.70
Fax. 04.79.28.03.79
chambery@k2-avocats.com

4. Madame Marion CASALI épouse PIASCO, née 30 janvier 1989 à ALBERTVILLE, de nationalité française, conseiller financier, et Monsieur Sébastien PIASCO, né le 22 novembre 1985 à ALBERTVILLE, de nationalité française, technicien machine outils, demeurant ensemble 42 rue du Gardet 73730 CEVINS

Propriétaires de la parcelle cadastrée Section G n°2512. sur laquelle est édifiée leur maison d'habitation

5. Monsieur STAUDT Didier, né le 16 juillet 1973, à Bourgoin-Jallieu, de nationalité française, et Madame Danielle DO ROSARIO, née le 22 novembre 1979 à Moutiers, demeurant ensemble demeurant 187 route Napoléon 73200 CEVINS

Propriétaires des parcelles cadastrées G 2489 et G 2491 sur lesquelles est édifiée leur maison d'habitation.

Lesquels entendent formaliser les observations suivantes sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CEVINS, soumis à enquête publique en application des dispositions de l'arrêté de M. le Maire de Cevins (Savoie) en date du 08 Juillet 2019 et principalement sur le secteur du GARDET où il est envisagé une orientation d'aménagement et de programmation.

Il convient de rappeler que les OAP doivent répondre aux dispositions des articles suivants :

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme « ... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

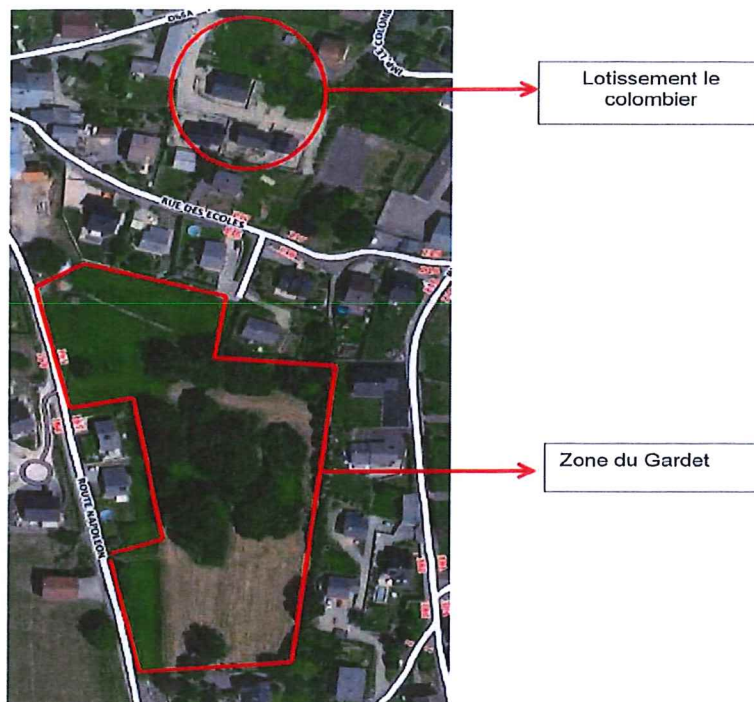
Article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

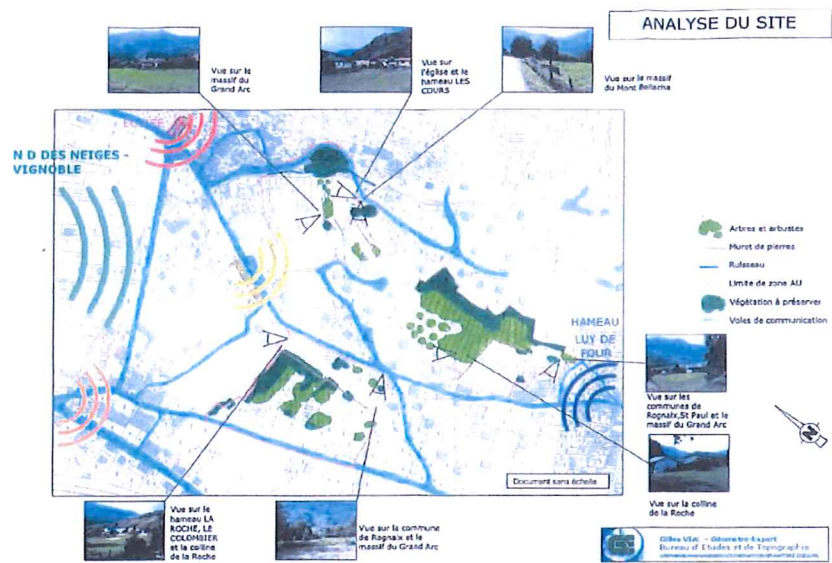
« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opération d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 ».

I – Le contexte et la nature de la zone

La zone du Gardet est d'une surface de 16 015 m² dont l'occupation actuelle est :

- un espace agricole pâturé
- un espace boisé tampon qu'il apparait nécessaire de conserver
- doté de murets en pierres sèches, élément patrimonial, marquant esthétiquement les limites, dont il est exigé la préservation
- appartenant à des propriétaires privés
- situé à proximité de maisons individuelles de type pavillonnaire
- aux abords de l'Eglise de CEVINS, inscrite aux monuments historiques, exigeant le respect de l'article R 421-38-4 du Code de l'urbanisme
- jouxtant la route Napoléon laquelle est étroite à certains endroits (3.50 m de passage : deux voitures ne peuvent pas se croiser au niveau du carrefour) et dangereuse (vitesse excessive) étant dotée de chicanes pour ralentir la circulation.
- située à proximité du lotissement au Colombier où 3 lots sont encore disponibles

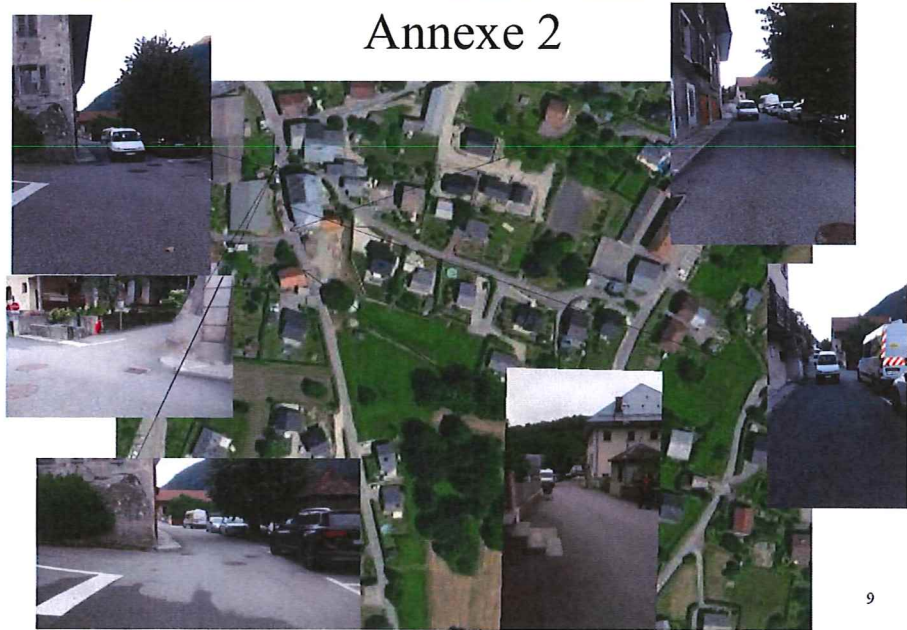




-4-



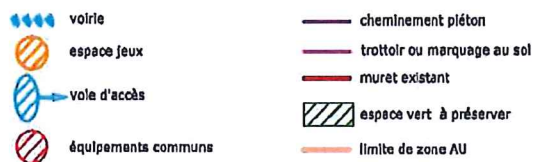
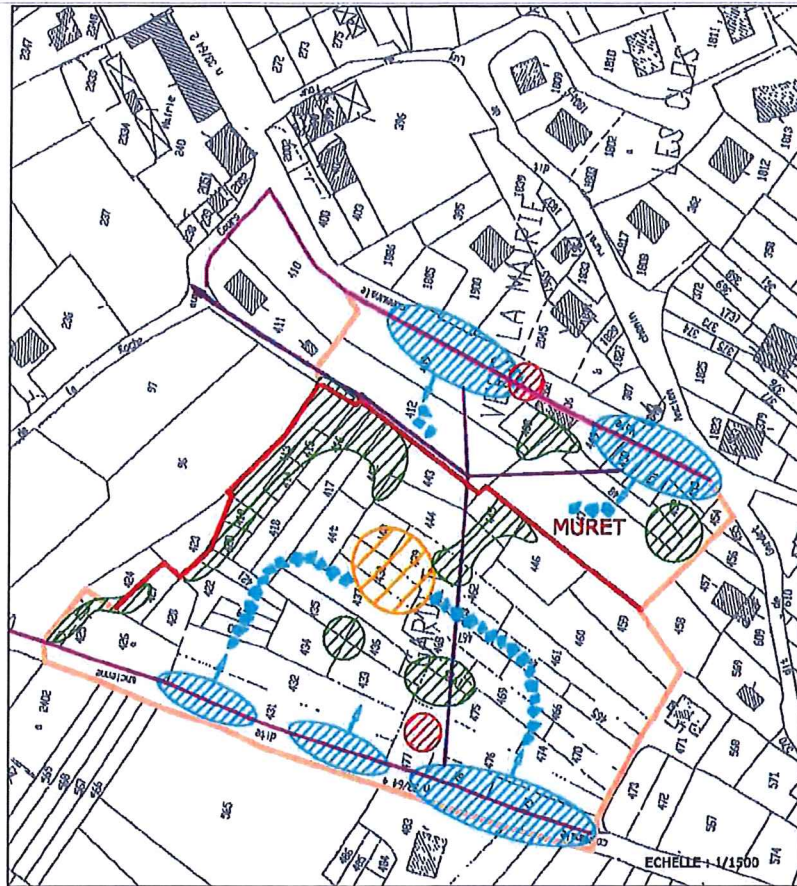
Annexe 2



9

Cette zone est actuellement classée au PLU de 2006 en zone AUZ2.

Orientation d'aménagement actuelle – secteur du Gardet



Il était prescrit de :

- Conserver les murets en pierres existants sur les zones, selon la possibilité du découpage des lots.
- Préserver les espaces verts
- Créer des trottoirs (ou marquage au sol), des liaisons piétonnes (chemins ou trottoirs) afin d'assurer la sécurité des piétons et de limiter leur flux sur la chaussée.
- Créer des voies traversantes, avec des dispositifs pour réduire la vitesse.
- Prévoir un emplacement pour les équipements communs (boîte aux lettres, local poubelle) en entrée de zone pour faciliter les accès et manœuvres des différents services.

II - Sur les enjeux et objectifs de cet aménagement

Le projet tend à créer une zone :

- Hors règlement du PLU à urbaniser AUb
- Avec une intervention de la collectivité
- Pour une urbanisation à court ou moyen terme
- En vue de la réalisation de 40 logements sous forme d'habitat individuel et ou regroupé et d'habitat intermédiaire et collectif
- Avec au minimum 10 % des logements en accession aidée

Or, comme vous l'avez constaté cette OAP ne répond pas aux recommandations fixées par le SCOT ou le PADD.

1. Non-conformité au SCOT ARLYSERE adopté le 9 mai 2012

La zone du Gardet est considérée par le Scot en dehors de l'enveloppe urbaine identifiée en 2012 dès lors que moins de la moitié du périmètre de la parcelle objet du projet est bâtie.

Au demeurant, le Scot prescrit pour Cevins 0,84 % le volume maximum d'extension d'urbanisation autorisée.

Or, il ressort des éléments chiffrés que sur la période du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2018, la commune a permis la réalisation de 41 logements neufs en délivrant 38 permis de construire pour la réalisation de 37 maisons individuelles est un bâtiment comprenant trois logements.

Il reste actuellement trois lots au lotissement du Colombier.

Au demeurant, il ressort que les logements sociaux représentent 7,3 % du parc des logements principaux et que la commune est déjà dotée de 23 logements locatifs sociaux.

Enfin, il ressort un léger tassement de la croissance à 1 % par an sachant que le Scot prévoit 1,3 % par an et que le projet est dimensionné sur une prévision à 1.4 % par an.

2. Non-Respect des enjeux généraux du PADD

Il est soutenu que l'OAP apparait justifié pour permettre aux jeunes de la commune de rester et à une population nouvelle de s'installer avec une évolution démographique en adéquation avec les capacités des équipements tenant compte des enjeux agricoles environnementaux et paysagers.

- o L'OAP méconnaît l'enjeu agricole

La zone du Gardet est un espace agricole actuellement exploitée pour le pâturage et le foin, étant une zone, relativement plane et mécanisable, essentielle au bon fonctionnement des structures agricoles présentes sur la commune.

En supprimant cette zone d'une superficie de plus de 16 000 m², il n'est pas préservé d'espace disponible de nature à assurer la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal tout en préservant les espaces de fauche pour l'autonomie fourragère des exploitations.

- L'OAP ne permet pas la conservation du caractère rural de la commune

Comme le rappelle le diagnostic paysager, CEVINS est marqué par la présence de nombreux espaces encore ouverts et agricoles au cœur de l'enveloppe urbaine.

Le PADD porte un attachement particulier à la préservation de l'ensemble du patrimoine bâti ; chalet d'alpage du versant petit patrimoine abords de l'église inscrite aux monuments historiques.

Ces éléments appartiennent à l'identité de CEVINS même si l'architecture des constructions plus contemporaines s'éloigne quelque peu de la traditionnelle la commune a souhaité pouvoir conserver une certaine harmonie des futurs projets avec l'existant aussi bien en termes de volumétrie que d'implantation d'aspect.

L'OAP en autorisant sans règlement la construction de plusieurs bâtiments collectifs et maisons jumelées ne répond pas à cette prescription visée dans le PADD.

Il apparaît également nécessaire de préserver l'ensemble des murets en pierres sèches (*seuls certains ont été mappés mais d'autres existent et doivent être conservés*), car ils sont l'esthétisme et le patrimoine rural de la commune. Ils appartiennent au patrimoine local et témoignent des modes de gestion passée de la pente. Ils participent également à un certain maintien de la biodiversité, en offrant un habitat pour les insectes et les lézards, par exemple.

- L'OAP méconnaît les capacités des équipements

Le projet d'OAP a été conçu en limitant la place de la voiture dans l'opération en favorisant l'accès au logement intermédiaire collective à pied depuis un espace partagé avec la mise en place d'un stationnement le long des voies de desserte par îlots.

Il ressort du rapport de présentation que les actifs dont 87 % travaillent en dehors de leur commune de résidence prennent chaque jour leur véhicule pour se rendre sur leur lieu de travail en l'absence d'équipements existants leur permettant d'y accéder.

La ligne 5 du réseau de bus Arlysère est insuffisante pour permettre le déplacement actuel desdits actifs à leur emploi ou pour emmener leurs enfants à l'école ou à leurs activités périscolaires se trouvant essentiellement sur le ressort d'ALBERTVILLE-UGINE.

Un logement comportant au moins deux adultes, il est nécessaire de concevoir un stationnement adapté en zone rurale conforme avec les transports existants et à venir et surtout l'activité économique.

Il n'est pas non plus envisageable de prévoir du stationnement en bord de voie publique.

Le rapport de présentation souligne que la densité du bâti rend le stationnement difficile, ce qui impacte la qualité de la circulation.

L'objectif d'améliorer les conditions stationnement qui s'avère nécessaire au regard de ce projet de construction d'ampleur n'est pas rempli.

- o L'OAP ne permet pas d'améliorer le cadre de vie

Par délibération du conseil municipal de la Commune de CEVINS du 12/02/2016 il a été défini les objectifs de développement et d'aménagement poursuivis par la municipalité qui sont de préserver et d'améliorer la qualité du cadre de vie sur l'ensemble de la commune, comme rappeler dans le PADD.

Il est établi que cet OAP va entraîner de multiples préjudices pour les habitants de la commune ainsi leur qualité de vie va être dégradée : Nuisances sonores, vis-à-vis, nuisance visuelle, perte d'intimité.

A cela s'ajoute la pollution engendrée par le surcroît de la circulation et la suppression de l'ensemble de la forêt présente sur la zone du GARDET et ce d'autant qu'il n'y a plus de remparts contre la pollution depuis la 2x2 voies alors que sur les autres endroits il y a des arbres le long de la 2x2 voies.

Cette OAP ne respecte pas les dispositions du PADD.

3. Sur la méconnaissance des articles L 123-1-4 et R 123 -6 du de l'urbanisme.

En matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain, ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur.

Les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent y préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

En l'espèce, les représentations graphiques de l'OAP du Gardet envisage la réalisation des voies et d'espaces publics dans le périmètre qu'elles couvrent, elles y fixent également avec précision l'emplacement et les caractéristiques des différents types de construction à usage d'habitation dont la réalisation est possible, en distinguant en particulier les maison individuelles, les maisons jumelées et les immeubles collectifs de gabarit R+1. avec combles aménagés.

L'OAP en litige apparaît méconnaître les articles L 123-1-4 et R 123 -6 du de l'urbanisme. (CAA de LYON, 1ère chambre - formation à 3, 17/05/2018, 16LY02772, Inédit au recueil Lebon)

4. Sur l'incapacité financière de la Commune de CEVINS à réaliser ce projet

L'OAP prévoit une urbanisation à court moyen terme réalisé par la commune laquelle indique :

« En ce qui concerne électricité la commune de CEVINS s'engage à renforcer le réseau

La commune prévoit également d'intervenir dans l'aménagement de cette zone pour desservir les terrains

Il est précisé que ces conditions sont nécessaires pour assurer la construction rapide de nouveaux logements. »

Il est donc nécessaire que soit abordé le financement d'une telle opération.

Une balance entre les avantages présentés par l'opération projetée et ses inconvénients, doit être opérée, dès lors que la Commune, lors de la présentation du projet aux propriétaires des parcelles concernées par la zone OAP, a indiqué :

Cette maîtrise foncière de l'opération pourrait s'effectuer par :

- l'acquisition à l'amiable sur la base de la valeur vénale des terrains établis par les services de l'État
- le droit de préemption urbain
- l'expropriation et la DUP

Une estimation domaniale actualisée en décembre 2018 a estimé la dépense d'acquisition des terrains à 660 000 € pour 16 291 m² soit environ 40 € du mètre carré.

Les frais de viabilisation des terrains par la commune ont été estimés provisoirement à 450.000 € TTC (sans prise en compte de certains travaux complémentaires ou des études nécessaires à sa mise en œuvre).

En l'espèce, les conditions de réalisation ou le coût de l'opération apparaissent dénués de rapport avec les moyens dont dispose la commune de CEVINS (282 KF de trésorerie), avec les besoins des administrés, avec la gravité des atteintes portées à la propriété privée, à la protection de l'environnement naturel, voire même au bon fonctionnement de services publics existants.

Je vous laisse donc le soin de retenir les observations faites par mes clients, l'annexer à votre rapport d'enquête publique et y apporter toute réponse que vous jugerez nécessaire.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Sandra CORDEL

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.