

## Annexe à la délibération n° 2019-48 du conseil municipal du 20 juin 2019

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/06/2019

Publication : 27/06/2019

## ❖ Les adaptations apportées au PLU arrêté pour l'approbation sont les suivantes :

Pour l'autorité compétente par délégation

**Rapport de présentation**

- Suite à une remarque de l'Etat, l'ambiguïté par rapport aux surfaces constructibles est levée (page 75) ; il s'agit des extensions par rapport à la définition du SCOT.
- Il est mis à jour en conséquence des adaptations citées ci-dessous,

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

- Suite à remarque de l'Etat, les données concernant la consommation foncière passée ont été mises à jour et en cohérence avec celles figurant dans le rapport de présentation.

**Orientations d'aménagement et de programmation**

Suite aux remarques de l'Etat :

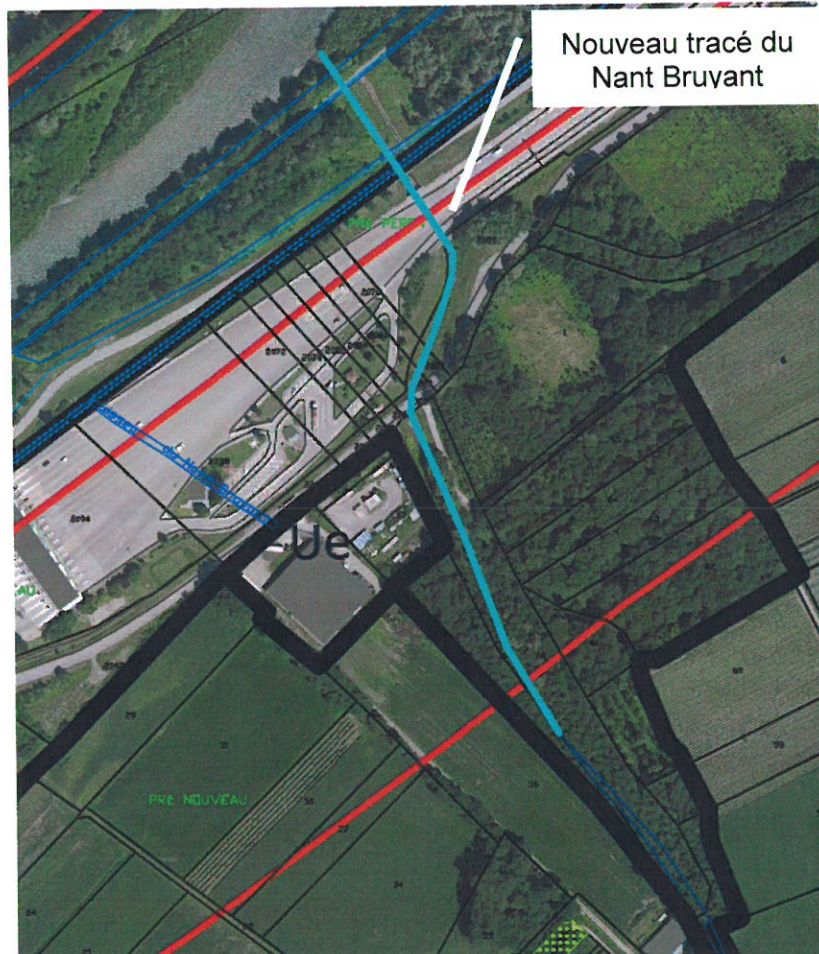
- En conséquence de la suppression de la zone 2AU du Rochasaix, l'OAP correspondante est supprimée.
- Dans l'OAP de la zone AUe destinée aux activités économiques, les modalités de compensation agricole par la remise en état de la gravière sont précisées. Il est également suggéré de concevoir les stationnements de façon à pouvoir les mutualiser entre les entreprises, comme cela est demandé dans la note complémentaire de l'Etat.
- L'OAP de la zone AUb du centre-bourg précise qu'au minimum 30% des logements devront être en accession et/ou location sociale. La commune envisage en effet de porter l'opération et cette zone, à proximité immédiate des commerces et services, semble la plus opportune pour recevoir ce type de logements.

**Règlement graphique (plan de zonage)****Suite aux observations des personnes publiques associées**

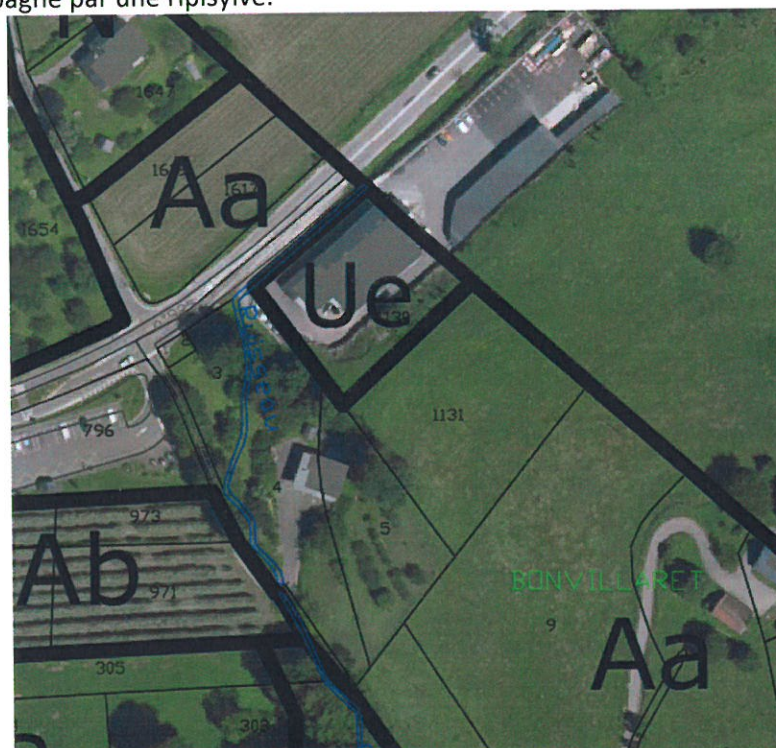
Suite à la réserve de l'Etat concernant les cours d'eau, le classement de leur linéaire a été vérifié. Ainsi, une bande de part et d'autre du ruisseau du Villard en aval du hameau du même nom a été reclassée en zone Naturelle avec sa ripisylve.

En plusieurs endroits, ces cours d'eau sont en secteur Agricole dans lequel les constructions agricoles sont interdites (Aa) ; ils sont ainsi préservés.

Par contre, aucun ruisseau ne se trouve classé en zone Ue, voire en autre zone Urbaine. En effet, le Nant Bruyant a été busé en 1990. Il contourne aujourd'hui la zone Ue de Pré Nouveau, selon la carte ci-dessous.



A Bonvillaret, en limite avec Notre-Dame-des Millières, le Ruisseau du Villaret est également busé et n'est plus accompagné par une ripisylve.



La forêt alluviale fait l'objet, lorsqu'elle n'est pas soumise au régime forestier, d'une identification particulière, au titre des « Secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique », en application du L.151-23 du code de l'urbanisme.

## Règlement écrit

### Suite aux observations des personnes publiques associées

- Suite à la réserve de l'Etat concernant les cours d'eau, une règle particulière a été introduite pour la préservation des forêts alluviales.
- Suite aux remarques de l'Etat
  - la règle de recul par rapport aux cours d'eau a été revue
  - le règlement de la zone 2AU a été supprimé puisque la zone n'existe plus
  - les boisements le long du lac, ainsi qu'une bande de 20 m le long de l'extension prévue de la ZAE, sont identifiés comme boisements devant être maintenus ou créés (éléments prévus aux OAP). L'alignement de frênes le long de l'Avenue des JO est également identifié. Un Espace Boisé Classé est ainsi instauré, pour imposer la plantation dans la zone AUe. Les essences à planter sont précisées
  - la référence au stand de tir (Nst) est supprimée, vu qu'il n'y a aucun secteur concerné
  - l'aspect des toitures autorisées est complété, tout en évitant d'autoriser les tuiles présentant des couleurs nuancées
- Suite à une remarque de l'Etat et à l'avis d'Arlysière, il est demandé que, sur la zone AUb du Bourg centre, au minimum 30% des logements (exprimée en surface de plancher et nombre de logements) soient en accession et/ou location aidée
- Suite à l'avis de la CDPENAF, la surface globale des annexes autorisées en zone Agricole et Naturelle est limitée à 40 m<sup>2</sup> et il est demandé de les implanter en totalité à une distance maximale de 20 m de l'habitation. A noter que la Chambre d'Agriculture demandait une surface totale de 30 m<sup>2</sup>, qui semble trop restrictive aux élus.
- Suite à l'avis du Département, une distance de 2 mètres (au lieu de 1 mètre) au minimum par rapport à l'emprise publique des RD est imposée en zone Ue

### Suite aux observations faites au cours de l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur

- les extensions des habitations autorisées en zone Agricole et Naturelle sont modifiées, pour tenir compte des petites constructions existant sur la commune et leur permettre d'atteindre une taille suffisante pour accueillir une famille. Les élus estiment en effet qu'il est préférable que les personnes puissent faire une extension de l'existant, même en zone A ou N, plutôt que de devoir construire une maison neuve en zone Urbaine, consommatrice de davantage de foncier – cette évolution ne répond pas à l'avis de la CDPENAF qui demande de réduire les possibilités d'extension prévues au PLU arrêté.
- Un secteur particulier (Uea) avec un règlement adapté à la problématique du logement des travailleurs saisonniers liés aux activités agricoles est créé sur l'entreprise de conditionnement de fruits existant au Chemin du Roy. Il s'agit d'assurer la pérennité de cette entreprise génératrice d'emplois. Le règlement précise bien que l'activité doit rester liée à l'agriculture ; la transformation en autre structure industrielle liée à la construction, aux ateliers métallurgiques,... n'est pas autorisée, en raison des nuisances potentielles. En réponse à des observations des riverains, des contraintes d'implantation des constructions sont mises en place, pour limiter les nuisances : plantation sur une bande de 5 mètres et recul de 10 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions nouvelles (si les terrains de l'autre côté de la limite sont en zone Urbaine).
- Des adaptations au règlement de l'implantation et de la hauteur des constructions et installations le long de l'autoroute sont apportées, pour limiter les incidences de celles-ci sur cet axe de circulation.

### Suite aux recommandations du commissaire enquêteur :



Suite aux remarques de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et à une observation au cours de l'enquête publique, pour laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis favorable, la zone 2AU du Rochasaix est supprimée

Suite aux observations faites au cours de l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur

Suite aux observations reçues par le commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique et à l'avis de celui-ci, les adaptations suivantes ont été apportées au plan de zonage :

- Légère extension de la zone Uc au Rotex (environ 365 m<sup>2</sup>), pour permettre une construction nouvelle ; le reste de la parcelle est en effet traversé par le réseau d'assainissement communal qui le rend inconstructible.
- Légère extension (environ 1450 m<sup>2</sup>) de la zone Uc au Villard, pour permettre au moins deux constructions nouvelles dans ce village, sur des terrains ne présentant pas un grand intérêt pour l'agriculture (pâturage) et équipés. Elle vient en complément des possibilités d'urbanisation nouvelle très limitées au Villard (trois parcelles).
- Extension de la zone Uc limitée à 670 m<sup>2</sup> à La Perrière, puisqu'un permis de construire a été déposé au début de l'année 2019.
- Extension de la zone Ua à Lafin (environ 1580 m<sup>2</sup>), en direction de Bonvillard. Les terrains sont délimités clairement par la RD et l'alignement avec des constructions existantes

Ces évolutions du zonage dans le village se justifient par la facilité d'accès par les grands axes de communication, la proximité des commerces et services du centre-bourg et l'absence d'enjeux environnementaux, agricoles ou de risques naturels.

Les évolutions au Villard se justifient par la facilité d'accès par les grands axes de communication et l'absence d'enjeux environnementaux, agricoles ou de risques naturels rendant impossible la construction.

L'évolution de La Perrière se justifie par la faible emprise du projet, dont le PC a été déposé début 2019.

Dans tous les cas, ces évolutions ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLU, vu leur surface modeste, et la compatibilité du document avec le SCOT (extension de l'urbanisation autorisée).

- Un secteur particulier avec un règlement adapté à la problématique du logement des travailleurs saisonniers liés aux activités agricoles est créé sur l'entreprise de conditionnements de fruits existant au Chemin du Roy. Il s'agit d'assurer la pérennité de cette entreprise génératrice d'emplois.
- Deux terrains sont reclassés en zone Uj (à vocation de jardin), au Chef-lieu et au Villard.
- Le changement de destination d'une construction située en amont du Villaret (au Replat) est rendu possible, malgré l'avis défavorable du commissaire enquêteur. Il s'agit d'un bâtiment artisanal existant ; sa transformation en logement n'engendrera aucun coût pour la collectivité étant donné que tous les réseaux sont présents.
- La zone Ab est étendue au Magniez, au sud du Villard, pour permettre un bâtiment agricole.
- La zone Ab est étendue aux Grangettes, pour permettre un bâtiment agricole et de conforter ainsi l'activité existante. Le périmètre reste cependant limité par la prise en compte des risques naturels identifiés par l'étude des risques.

- Le règlement est restructuré sous forme d'articles numérotés
- La rédaction du règlement de la zone Agricole est reprise pour plus de clarté

### Annexes

Suite aux remarques de l'Etat,

- un plan à jour du réseau d'eau potable existant, remis par Arlysère, a été joint
- le plan des servitudes d'utilité publique a été remplacé

Suite aux évolutions du zonage,

- le plan des périmètres dans lequel s'applique le Droit de Prémption Urbain a été mis à jour.

❖ **Il n'est pas donné suite aux remarques ou observations suivantes pour les motifs explicités ci-dessous :**

### Remarque de l'Etat :

- Le règlement des abris pastoraux n'est pas modifié, car estimé suffisamment souple, tout en assurant une certaine qualité architecturale de ces constructions implantées au milieu des espaces pastoraux.

### Remarque de la Chambre d'Agriculture :

- La surface des annexes est limitée selon la demande de la CDPENAF, moins restrictive que celle de la Chambre d'Agriculture.

### Demandes émises au cours de l'enquête publique :

- Extension des zones Urbaines à Pré Perron, pour les motifs suivants :
  - Le PADD prévoit de « Réduire les possibilités d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, et notamment dans la plaine agricole et sur le coteau. » Il a été rédigé en tenant compte du cadre fixé par le code de l'urbanisme qui demande de limiter l'étalement urbain, préserver les terres agricoles,... ;
  - Les parcelles demandées sont en extension de l'enveloppe urbaine
  - L'enjeu agricole est fort (cultures). Le secteur est identifié comme à préserver dans le SCOT.
  - Les surfaces disponibles par ailleurs à l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie sont suffisantes.
- Extension de la zone Urbaine au Villard pour les motifs suivants :
  - Les parcelles demandées sont en extension de l'enveloppe urbaine et le PADD prévoit de « Réduire les possibilités d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, et notamment dans la plaine agricole et sur le coteau. » Il a été rédigé en tenant compte du cadre fixé par le code de l'urbanisme qui demande de limiter l'étalement urbain, préserver les terres agricoles,... ;
  - Les surfaces disponibles par ailleurs à l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie sont suffisantes.
  - Les terrains sont d'anciens marais et présentent donc un risque d'instabilité.
- Extension de la zone Urbaine à La Pallaz, pour les motifs suivants :
  - Le PADD prévoit de « Réduire les possibilités d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, et notamment dans la plaine agricole et sur le coteau. » Il a été rédigé en





