



IR CONCEPT
Aménagement, Environnement, Urbanisme
Immeuble "33 Street" – 33 Route de Chevennes
74960 Cran-Gevrier
Tél 04.50.52.81.43 fax 04.50.52.47.76
Email irconcept@irconcept.fr

CONFORT

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion PADD - PPA
23 janvier 2013

Assistants :

| | |
|----------------|-------------------------|
| M. JERDELET | Maire |
| M. DA SILVA | Adjoint |
| Mme TOMADON | Adjointe |
| Mme POLTANI | Conseillère Municipale |
| Mme POCHET | Conseillère Municipale |
| Mme FAGES | Secrétaire de Mairie |
| M. MARICHY | DDT 01 – Antenne HB-PG |
| M. MATHIEU | Chambre d'Agriculture |
| M. MARANDET | Vice-président CCPB |
| Melle BALBINOT | Chargée de mission CCPB |
| M. PRIOUX | IR CONCEPT |
| Melle CALLOT | IR CONCEPT |

Excusés :

| | |
|-------------|--|
| | RTE |
| | Etat-major de soutien à la défense de Lyon |
| Mme SOULARD | ARS |
| M. GAVIN | Maire de Lancrans |
| M. NAST | Directeur du PNRHJ |

Objet de la réunion : Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées

1. Les orientations du PADD

1.1. Les potentiels constructibles demandés au SCOT

Les objectifs de croissance du PADD sont basés sur les données fournies par le SCOT, à savoir un taux de croissance annuel de 1,2% jusqu'en 2022, soit 596 habitants en 2022 (+86 habitants entre 2009 et 2022). M. le Maire fait remarquer qu'étant données les évolutions de ces dernières années, ces estimations seront probablement atteintes d'ici 3-4 ans.

A partir du nombre de logements et des tailles moyennes de parcelles établies par le SCOT, IR CONCEPT trouve une surface maximale autorisée de 2,27 ha pour le PLU de Confort. Cette surface comprend à la fois les potentiels constructibles en dents creuses (zone U) et les extensions (zone AU). Sur le secteur localisé au sud du bourg, les élus souhaitent que les deux parcelles dans le prolongement de la zone d'extension sud soient classées en zone 2AU, afin d'avoir une réflexion globale sur l'ensemble du secteur plutôt qu'au coup par coup.

La CCPB précise que les zones 2AU (ou zones AU strictes) ne sont pas intégrées à ce calcul uniquement si le rapport de présentation explique que ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après 2022 ; en tout état de cause, ces zones 2AU devront être de taille modérées et devront être justifiées dans le rapport de présentation.

Pour rappel, aucun coefficient de majoration (rétention foncière ou prise en compte des VRD) des surfaces n'est prévu dans le DOG (Document d'Orientations Générales) du SCOT.

1.2. Les potentiels constructibles identifiés dans l'enveloppe urbaine de Confort

L'identification des potentiels constructibles, pour le logement et selon la méthodologie du SCOT, a permis d'afficher un total de 2,64 ha avec 1,2 ha en renouvellement et 1,44 ha en extension.

Au regard de cette analyse, les élus souhaiteraient pouvoir afficher un objectif de 2,7 ha en potentiel constructible dans leur PLU. Melle BALBINOT est d'accord sur le principe. M. PRIOUX précise que la consommation d'espace sur les 10 dernières années s'élève à 2,7 ha, cette valeur étant le seuil à ne pas dépasser pour rester dans une logique de modération de la consommation d'espaces.

M. MARICHY informe cependant que passer de 2,27 ha à 2,7 ha signifie une augmentation du potentiel constructible d'environ 16 %, ce qui est éventuellement susceptible de fragiliser la compatibilité entre le SCOT et le PLU. Il précise néanmoins que cette augmentation peut trouver sa justification dans le fait que la plupart des potentiels identifiés en renouvellement urbain (selon la méthode du SCOT) sont des jardins ou des fonds de parcelles soumis inévitablement à de la rétention foncière.

Mais comme le SCOT n'évoque aucun coefficient de majoration, M. PRIOUX demande que le fait d'évoquer un taux de rétention foncière dans le rapport de présentation du PLU soit validé formellement par l'Etat et la CCPB. M. MARICHY et Melle BALBINOT précisent qu'ils valideront le présent compte-rendu afin qu'il n'y ait pas de controverse sur les surfaces qui seront retenues pour élaborer le plan de zonage du PLU, à savoir 2,7 ha.

Au cours de l'enquête publique du SCOT qui devrait démarrer prochainement, les élus feront part de leurs observations et exposeront leur volonté de retenir 2,7 ha de surfaces constructibles dans leur PLU, sur la base des justifications exposées ci-avant.

Enfin, sur le hameau de la Mulaz, M. le Maire fait remarquer qu'une partie du terrain en grisé doit être classée en potentiel constructible (une seule maison construite au Nord du tènement). De fait, les objectifs du PADD doivent être modifiés pour laisser la possibilité de développement du hameau dans l'enveloppe urbaine. M. PRIOUX fait remarquer que la surface de ces terrains devra être intégrée au potentiel constructible, en rappelant la limite des 2,7 ha de potentiel maximum pour rester dans la logique de modération de la consommation.

1.3. Les modifications demandées :

Orientation 1 – Objectif 3 « économie d'énergie » : M. le Maire précise qu'il est difficile d'imposer des normes supplémentaires aux propriétaires de même que d'aller vérifier la réalisation effective des travaux. Il souhaite donc que ces objectifs figurent au PADD, sans mettre en place de traduction réglementaire.

Orientation 1 – Objectif 4 « Soutenir les activités économiques existantes » : il est demandé à ce que le GR des Balcons du Léman soit supprimé de la liste des secteurs en lien avec les projets de commerces, de tourisme et de loisirs, car situé trop loin en haut des crêtes.

Orientation 2 – Objectif 1 « Compléter l'offre d'équipement et de services publics » : M. le Maire précise qu'une étude est actuellement en cours par le CAUE concernant les réaménagements de l'école et de la Mairie.

Orientation 2 – Objectif 3 « Poursuivre la maillage des liaisons piétonnes et cyclables » : M. le Maire demande à ce que le hameau de Bouant soit supprimé de la liste des secteurs à connecter par des liaisons douces car très éloigné du bourg et un accès en pente raide.

2. Suites à donner :

La commune doit transmettre à IR CONCEPT :

- Les chiffres des effectifs scolaires sur les 5 dernières années
- Le zonage d'assainissement et autres documents faisant référence à l'organisation et à la programmation des travaux (raccordement à la STEP Bellegarde sur Valserine).
- Les données relatives à la consommation d'eau potable sur les 5 dernières années.
- Le dernier rapport du SDIS sur le réseau incendie.
- Les articles de journaux relatifs à l'élaboration du PLU pour la concertation.
- Les données relatives à la couverture de la commune par la fibre optique (débit).

Le débat en conseil municipal sur les orientations du PADD doit se tenir le mercredi 30 janvier. La commune transmettra une copie de la délibération qui sera prise à IR CONCEPT.