

Élaboration du PLU de St André de Boège (Haute Savoie)
Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint André de Boège (Haute Savoie).

Référence Tribunal Administratif de Grenoble : n° E 19000346/ 38

Rapport d'enquête

- 1- Procès-Verbal de synthèse***
- 2- Documents associés***
- 3- Avis et conclusion motivés***

Élaboration du PLU de St André de Boège (Haute Savoie)
Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38

Ce document présente mes avis et conclusion à l'issue de l'enquête publique concernant le projet de PLU de St André de Boège (Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38).

Ces avis et conclusion ont été rédigés sur la base :

- De mon analyse du dossier proposé à la consultation du public ;
- De la visite sur le terrain que j'ai effectuée préalablement au début de l'enquête ;
- Des observations exprimées par le public ;
- Des avis des différentes entités consultées ;
- Des réponses de la Maîtrise d'Ouvrage à la demande de compléments d'informations faite à l'issue de l'enquête ;
- De la consultation des documents listés dans le chapitre « documents associés » ;
- De ma propre conviction.

1 Avis

1.1 Intérêt du projet

J'estime que projet de PLU présenté :

- Est cohérent avec les objectifs de développement pour le territoire de la commune annoncés précédemment dans la PADD ;
- Est cohérent avec les objectifs affichés dans le SCoT des 3 vallées ;
- Prend en compte les spécificités locales au contraire du RNU ;
- Affiche une réelle ambition de développement pour une commune de 546 habitants (données INSEE 2016). La capacité d'accueil annoncée dans le projet, est d'environ 65 à 70 logements (30 logements collectifs, 10 réhabilitations, 22 parcelles dites « dents creuses » ouvertes à la construction et 4 autres extensions).

Je relève également que la commune de Saint André de Boège appartient à la communauté de communes de la Vallée Verte qui pour l'heure, n'a et ne présente aucun projet de PLU Intercommunal.

1.2 Analyse dossier proposé à la consultation du public

Le dossier proposé à la consultation du public est complet quant à la présentation du projet et de ses incidences. Il faisait état :

- D'un résumé non technique ;
- Du diagnostic et de l'état initial du site et de l'environnement ;
- D'un exposé des choix retenus ;
- Du bilan sur les capacités d'accueil du PLU et de la consommation d'espace ;
- De l'articulation du PLU avec les documents de références d'urbanisme et d'environnement ; code, loi, schémas, plans, arrêtés ...
- De l'analyse des effets attendus et mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation (ERC) envisagées ;
- De l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 et des mesures ERC envisagées.
- Des critères, indicateurs et modalités pour analyser la mise en application du PLU.
- D'un règlement écrit.

Élaboration du PLU de St André de Boège (Haute Savoie)
Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38

- D'un règlement graphique (zonage du territoire).

L'ensemble du dossier permettait une bonne approche, compréhension et incidence du projet de PLU proposé par la commune de Saint André de Boège.

1.3 Déroulement de l'enquête

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête, telles que définies dans l'Arrêté municipal n°1 de Monsieur le Maire de Saint André de Boège, en date du 28/10/2019 « prescrivant l'enquête publique de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint André de Boège », ont été respectées.

Aucun incident n'est à déplorer au cours de cette enquête.

1.4 AVIS des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'ensemble des PPA a émis un avis favorable ou ne s'oppose pas au projet.

Je note que les observations formulées seront étudiées et prises en comptes, pouvant induire l'adaptation de certains points du PLU.

1.5 Observations et propositions du public

Lors des permanences 20 visiteurs se sont présentés et 16 observations ont été déposées.

6 observations ont fait l'objet de la part des dépositaires, de courriers et/ou de documents d'accompagnement (voir chapitre « Documents associés »).

Sur l'outil de dématérialisation ont été enregistrées 460 visites et 534 téléchargements de documents. Les 16 observations enregistrées sont la reconduction des observations déposées en mairie sur le registre « papier ».

Dans les observations du public j'ai identifié 6 thèmes principaux :

Thème 1 : Les demandes de reclassement en zone U de parcelles zonées A ou N dans le règlement graphique du projet.

La quasi-totalité des parcelles concernées par ces demandes étaient constructibles au regard du RNU et se situent à proximité des différents réseaux de viabilisation.

Pour certaines d'entre elles un Certificat d'Urbanisation avait été donné par le passé.

Élaboration du PLU de St André de Boège (Haute Savoie)
Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38

L'approbation du PLU rendra inopérant le RNU. L'urbanisation sera, alors, autorisée selon les règlements écrit et graphique du PLU.

Certaines parcelles ont obtenu par le passé un CU :

- La validité d'un CU étant de 18 mois, aucun des CU portés à ma connaissance, n'est théoriquement opérationnel en décembre 2019.
- Sur les parcelles concernées, à ma connaissance, aucun projet de construction, aucune autorisation de travaux et aucun chantier de construction, n'étaient en cours en décembre 2019.

En conséquence j'estime qu'il n'y pas de raison à remettre en cause les choix des secteurs à aménager et des parcelles constructibles, faits par la Conseil Municipal de la commune dans le cadre de ce projet de PLU.

Néanmoins, deux observations ont retenu mon attention pour des raisons autres que celle relative à la réglementation de l'urbanisme ou de l'environnement :

Le 1^{er} cas concerne la parcelle 3495 :

- Les parcelles 3495 et 3493 ont fait l'objet d'une donation-partage devant notaire au bénéfice d'une fratrie de 2 personnes.
- Des travaux de viabilisation ont été réalisés dans le but de construire une maison individuelle sur chacune de ces parcelles ;
- Aujourd'hui la parcelle 3493 est construite et classée en zone U dans le projet de PLU. La parcelle 3495, non construite à ce jour, est quant à elle classée en zone A.
- Selon les dires du dépositaire de la demande, un projet de construction sur la parcelle 3495 serait envisagé à court terme.

Recommandation 1 : Afin d'éviter tout litige potentiel lors du réexamen de la donation-partage dans le cadre d'une succession à venir et dans un but d'équité dans la fratrie, je recommande à ce que la parcelle 3495 soit reclassée en zone U au même titre que l'est la parcelle 3493. La surface de la parcelle 3495 à zoner U, pourrait être partielle, mais suffisante pour y implanter une maison individuelle.

Le 2^{ème} cas fait suite à des confidences faites oralement lors d'une permanence. Selon les dires des personnes dépositaires, celles-ci auraient à faire face à des difficultés de solvabilité qui pourraient entraîner une situation de précarité. La vente de parcelles viabilisées, selon toujours les dires de ces personnes, permettraient une sortie de ces difficultés.

Après vérification et confirmation de la véracité des informations apportées par ces personnes, peut-être serait-il envisageable de répondre favorablement à ces demandes au moins partiellement pour éviter ou sortir d'une situation de précarité.

Je souligne que cet éventuel reclassement relèverait d'une situation exceptionnelle et exclusive. Elle ne pourrait en aucun cas être reconductible pour une autre demande.

Thème 2 : Les interrogations sur le découpage en 2 zones (U et Aou N), l'une constructible et l'autre non, d'une même parcelle.

Élaboration du PLU de St André de Boège (Haute Savoie)
Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38

L'attente des personnes propriétaires des parcelles ainsi « découpées », est de connaître précisément la surface de chacune des zones U et A ou N, sachant qu'une réglementation différente s'appliquerait lors d'une demande d'autorisation de travaux sur la parcelle.

Recommandation 2 : Afin d'éviter toute confusion il serait nécessaire :

- *Soit d'identifier très précisément la limite entre les zones U et autres, d'une même parcelle.*
- *Soit de classer toute la surface de la parcelle en une zone unique.*

Thème 3 : Les demandes d'autorisations pour réaliser des travaux d'agrandissement ou de réhabilitation avec changement éventuel de destination, de bâtis existants ;

Le document « règlement écrit » du projet de PLU, précise la réglementation prévue dans les zones U et A ou N, pour les agrandissements de bâtis existants et la construction d'annexe.

L'observation 16 fait état d'une proposition pour autoriser le dépassement de 25% de la surface de plancher, pour des habitations d'une surface inférieure à 90m².

Je note dans le « Mémoire en réponse au PV de synthèse du CE », que cette demande fera l'objet d'une étude complémentaire de la part de la Maîtrise d'Ouvrage, afin de permettre l'optimisation d'habitations de faible superficie.

Thème 4 : Les demandes de précision sur l'identification et le repérage sur le règlement graphique de certains couloirs écologiques et secteurs classés « patrimoine paysager ».

La Maîtrise d'Ouvrage apporte réponses sur l'identification des zones humides, des corridors écologiques et du patrimoine paysager, dans le « Mémoire en réponse au PV de synthèse du CE ».

Je note la prise en compte par le Maître d'Ouvrage, pour repérer le corridor de passage de faune sauvage au niveau de Grange Malan et de « Chez les Reybas », et mettre à jour les plans du règlement graphique en cohérence avec le règlement écrit.

Thème 5 : Les demandes de révisions des autorisations et interdictions prescrits sur le règlement écrit concernant les secteurs classés en « patrimoine paysager ».

Les secteurs identifiés « patrimoine paysager » ont été précédemment identifiés dans la SCoT de la Vallée Verte. Au niveau du projet de PLU de St André de Boège, ils font l'objet d'une réglementation spécifique précisée dans le « règlement écrit ».

Thème 6 : L'opposition à l'OAP1.

L'OAP 1 s'inscrit dans l'objectif de densification du chef-lieu. Il prévoit la construction d'habitats collectifs et de surfaces commerciales. A ce jour aucun projet concret n'est susceptible d'être proposé à la concertation du public et au débat.

Élaboration du PLU de St André de Boège (Haute Savoie)
Réf. TA Grenoble : n° E 19000346 / 38

2 Conclusion

Je note que :

- La commune de Saint André de Boège n'a pas actuellement de PLU. Les autorisations de construction et d'aménagement du territoire de la commune sont régies par le règlement national d'urbanisme (RNU).
- Pour l'heure aucun PLUI (intercommunal), qui pourrait concerner la commune de St André de Boège, n'est en projet.

J'estime à l'issue de l'enquête publique, de l'analyse du dossier de consultation et des observations du public et des PPA que :

- Le projet de PLU est conforme aux orientations du SCoT des 3 vallées et s'inscrit dans les objectifs affichés dans le **Projet d'Aménagement** et de **Développement Durables** (PADD) ;
- L'application d'un PLU propre à la commune :
 - Permettra la prise en compte des spécificités locales et la maîtrise du développement des aménagements et constructions sur son territoire ;
 - (Re)donnera un pouvoir de décision de proximité au travers du Conseil municipal.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sans réserve, assorti des 2 recommandations suivantes :

Recommandation 1 : ..., je recommande à ce que la parcelle 3495 soit reclassée en totalité ou partiellement, en zone U au même titre que l'est la parcelle 3493. ...

Je souligne que cette recommandation concerne exclusivement une situation particulière et ne peut en aucun cas, être reconductible sur d'autres demandes.

Recommandation 2 : (Je recommande) d'identifier très précisément la limite entre les zones U et A ou N d'une même parcelle... ou de classer toute la surface d'une même parcelle en une zone unique U ou A.

Commissaire Enquêteur
Christian FONTANILLES