

Département de la Savoie
Commune de Saint-Genix-les-Villages
Commune déléguée de Saint-Genix-sur-Guiers

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune déléguée de Saint-Genix-sur-Guiers**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – SYNTHÈSE DU RAPPORT

Objet de l'enquête

L'enquête porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Saint-Genix-sur-Guiers (commune de Saint-Genix-les-Villages) conformément à la délibération du conseil municipal du 23 juin 2022.

Cette révision a pour objet la mise en conformité du PLU avec :

- Les textes règlementaires,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Avant-Pays-Savoyard
- Les documents stratégiques relatifs au développement communal.

Données générales

La commune se situe dans l'Avant-Pays-Savoyard à la confluence du Guiers et du Rhône.

Elle s'étend sur 1 222 ha et s'étage entre 212 m et 487 m.

Le centre du Bourg est localisé sur un coteau au-dessus du Guiers et la commune compte de nombreux hameaux dispersés.

Saint-Genix compte 2 368 habitants au dernier recensement de 2014. Le taux de croissance annuel est de 1,3 % du essentiellement au solde des entrées-sorties.

Saint-Genix est un centre commercial et administratif de rayonnement local.

La commune est comprise dans l'aire du SCOT de l'Avant-Pays Savoyard adopté le 30 juin 2015.

La commune se trouve dans le périmètre de plusieurs schémas directeurs environnementaux et de plusieurs sites naturels.

On trouve une activité agricole à dominante laitière ainsi qu'une coopérative laitière.

IL existe également une activité industrielle, artisanale et commerciale. L'activité touristique est en développement.

Le PLU en vigueur a été adopté en août 2011.

Le projet mis à l'enquête

La décision de mettre le PLU en révision remonte à mars 2017.

Mais la procédure a été perturbée et retardée par la mise en place d'une nouvelle équipe municipale issue des élections de 2020, par la survenue de la crise sanitaire ainsi que par l'intervention de nouvelles dispositions réglementaires.

Le projet mis à l'enquête a fait l'objet d'une présentation dans quatre réunions publiques, dans des réunions thématiques et a donné lieu à une procédure de concertation préalable

Le projet mis à l'enquête se donne pour mission principale d'assurer la cohérence du PLU avec les orientations relatives à la consommation des espaces agricoles issues de la loi « ALLUR » de 2014 et les directives du SCOT qui en déclinent l'application sur le plan local.

Pour atteindre ces objectifs le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) retient quatre orientations :

- A - Conforter la fonction du centre bourg et renforcer les équipements et service. On note que la déclinaison A3 vise plus particulièrement de permettre le développement démographique cadré par le SCOT et modérer la consommation d'espace passée.
- B - Maintenir et diversifier l'activité économique. On note que la déclinaison B3 vise la pérennisation des zones d'activités existantes et notamment l'extension de la zone de Val de Guiers.
- C - valoriser la richesse environnementale et le patrimoine naturel du territoire.
- D - Préserver le cadre paysager garant du cadre de vie. On note que la déclinaison D2 vise à maîtriser l'urbanisation pour une meilleure intégration paysagère.

Le règlement écrit et le zonage graphique déclinent ces orientations par des directives encadrant la définition des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles. Le cas échéant la création de secteurs précise la définition plus générale des zones. Le zonage graphique fait apparaître l'application des zones et secteurs sur le parcellaire de la commune.

Le projet de révision complète le PADD en définissant également six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les OAP n°1, 2, 3 et 4 définissent des opérations d'aménagement d'ensemble dans différents hameaux plus ou moins éloignés du centre.
- L'OAP n°5 définie dans les secteurs U, (urbanisés), et AU, (à urbaniser) des entités à densité minimale et qui ne pourront être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU.
- L'OAP n°6 concerne plus spécifiquement le développement du centre-bourg.

Le projet contient notamment l'exposé de ses incidences par rapport au SCOT, sur les zones à urbaniser et sur l'environnement.

L'organisation de l'enquête

L'enquête a été précédée de quatre réunions publiques, de quatre réunions thématiques à l'intention des professionnels et d'une concertation préalable.

Par délibération du 23 juin 2002 le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et décidé de soumettre le projet à l'enquête publique.

Par décision du Président du tribunal administratif de Grenoble en date du 28 septembre 2022, M. Alain KESTENBAND a été désigné comme commissaire-enquêteur.

L'arrêté prescrivant l'enquête et reprenant les modalités d'organisation a été signé le 21 octobre 2022

L'enquête s'est déroulée du 14 novembre au 14 décembre 2022.

La publicité a été assurée par :

- La publication suivant les conditions règlementaires de l'avis d'enquête dans deux journaux de diffusion locale,
- L'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'information de la mairie pendant toute la durée de l'enquête,

- La consultation de l'avis d'enquête sur le site internet de la mairie et du registre d'enquête dématérialisé.

La consultation du dossier était possible sous format papier à la mairie ou sous forme numérique à la mairie et sur le site internet du registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations pendant cinq permanences.

Les observations du publiques pouvaient être consignées pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête papier à la mairie
- Sur le registre dématérialisé
- Par courrier adressé au commissaire-enquêteur.

Le dossier mis à l'enquête contenait l'intégralité du projet de révision et les réponses des personnes publiques associées (PPA) interrogées préalablement au démarrage de l'enquête.

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

A l'issue de l'enquête on constate que :

- 39 personnes ont rencontré le commissaire-enquêteur,
- 79 personnes ont consulté le registre numérique

S'agissant des observations :

- A l'exception de 2 restées orales, les observations formulées devant le commissaire-enquêteur ont été réitérées par écrit,
- 2 sont formulées dans le registre papier,
- 10 sont formulées sur le registre dématérialisé ou par courrier numérique
- 26 font l'objet d'un courrier adressé au commissaire-enquêteur.

L'enquête a été clôturée le 14 décembre 2022.

2 – EXPOSÉ DES MOTIFS

- **Sur l'organisation de l'enquête**

Publicité.

Les réunions publiques préalables et la concertation préalable organisée dans la commune avaient largement informé le public du projet de révision et de ses finalités.

La publicité pour l'enquête dans la presse, sur les panneaux d'informations municipales et sur le site internet de la mairie est considérée comme suffisante pour avoir assuré une bonne information du public sur le déroulement de l'enquête.

Aucune observation n'a été formulée à ce sujet.

Contenu du dossier

Le dossier mis à l'enquête contenait une information complète et détaillée des objectifs poursuivis par la commune.

Le plan de zonage était suffisamment clair et détaillé pour permettre à chacun de constater s'il était ou non concerné par un éventuel transfert de tout ou partie d'une parcelle dont il est propriétaire d'une zone à urbaniser vers une zone agricole ou naturelle.

Une seule observation a été formulée à ce sujet (voir C16 – Mme POLAUD Claudine parc.1724) pour une maison qui ne figurait pas sur le plan. La commune a précisé que si le fond de plan n'avait pas été remis à jour, la situation effective des constructions avait bien été prise en compte pour la détermination du futur zonage.

Déroulement de l'enquête

Le nombre des observations montre que le public a pu formuler ses observations sans difficulté quelle que soit la forme adoptée pour celles-ci.

Toutes les personnes publiques associées ont fait connaître leurs observations.

- **Sur la finalité du projet en réponse aux objectifs de la révision**

Il y a lieu de considérer que globalement le projet de révision répond aux objectifs fixés par la commune notamment celui de la réduction des surfaces à urbaniser au profit des surfaces agricoles ou naturelles puisque les zones urbanisées (U) ou urbanisables (AU) passent de 183,8 ha dans le PLU en vigueur à 129,41 ha dans le projet, soit une réduction de près de 30 %.

On observe que **les PPA ont toutes formulé un avis favorable** sur le projet même lorsqu'elles ont assorti cet avis de réserves et/ ou d'observations. On note que la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable « en raison de la réduction des emprises des zones U et AU au profit des surfaces agricoles ».

Les réserves formulées par les PPA ne sont pas de nature à remettre profondément en cause l'économie du projet. Elles doivent être prises en compte pour la validation du projet.

La commune devra dans la mesure du possible tenir compte des observations des PPA d'autant que beaucoup de ces observations portent sur la formulation des prescriptions du règlement écrit et sur la représentation et la qualité du document graphique.

- **Sur l'extension de la zone d'activités économiques du Val de Guiers**

L'observation C10 formulée pendant l'enquête (PINET Maryline pour le Cellier de Joudin – parc. 1628, 1270, 1272) demande le retrait de la zone 2AUi projetée au motif que sa création porterait préjudice à la pérennité de l'exploitation viticole du Cellier de Joudin.

L'instauration de cette zone répond à une demande du SCOT dans la perspective de l'extension de la zone d'activité du Val de Guiers existante sur la commune voisine.

Cependant ainsi que la DDT le fait à juste titre remarquer dans sa réserve n°2 la création d'une telle zone doit être justifiée. Actuellement l'extension de la zone d'activité reste une hypothèse qui n'est pas appuyée sur une étude économique spécifique.

Par ailleurs la Chambre d'agriculture demande dans l'avis émis que cette zone soit supprimée et la zone sera concernée par le tracé de la future liaison ferroviaire Lyon-Turin sans qu'il en soit tenu compte.

Dans ces conditions il paraît justifié de supprimer la zone urbanisable du Val de Guiers.

- **Sur la réduction des surfaces constructibles**

Pour répondre aux directives du SCOT, le projet envisage une réduction importante des zones urbanisables. Cette réduction serait globalement de l'ordre de 30%.

A cet égard, ainsi que le font observer la DDT et le SCOT, il est regrettable que la consommation des espaces ruraux et naturels dans les 10 dernières années n'apparaisse que partiellement dans le dossier. Il serait utile qu'un bilan fasse ressortir l'évolution par zone.

L'application de la loi montagne, du principe de continuité des zones urbanisées, des directives du SCOT ont conduit à exclure des parcelles ou parties de parcelle des zones urbanisées ou urbanisables. Ce qui conduit naturellement la commune à rejeter les demandes de certains propriétaires qui souhaitent la réintégration de leurs terrains dans le périmètre de zones urbanisées ou urbanisables. Bien que les conséquences soient lourdes pour les propriétaires concernés il faut avoir à l'esprit que ces décisions s'inscrivent dans un contexte réglementaire qui se veut strict.

Néanmoins il est évident qu'un certain nombre de transfert de zones relèvent plutôt de la recherche de la finalité arithmétique de parvenir à une réduction des surfaces urbanisées ou à urbaniser au profit de zones rurales ou naturelles. L'examen objectif de ces situations révèle que les terrains en cause n'ont pas de potentialité agricole et sont souvent des dépendances de propriétés privées, bâtis et donc soustraits de fait à une exploitation agricole.

Cela étant il faut remarquer que le règlement autorise, sous conditions, certaines extensions dans la zone agricole. Cette possibilité devra être accordée chaque fois qu'il est possible

(Voir dans le rapport le détail des réponses concernant les observations du public)

- **Sur la densification des zones urbanisées**

Ainsi qu'une réserve de la DDT le souligne, il conviendrait que la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis soit analysée plus finement. Le détail par secteur serait utile.

Les OAP n°1, 2 et 3 et les zones 2AU à vocation d'habitat se situent en prolongement du tissu urbain existant et en évitant le mitage elles répondent à cet objectif de densification.

L'OAP n° 4 vise à densifier des zones pour la plus grande partie dans le centre-bourg.

L'OAP n° 5 qui définit des secteurs à densité minimale contribue également à poursuivre l'objectif de densification notamment du centre-bourg.

Par ailleurs, le souci de densification doit conduire à privilégier les « dents creuses » et à ne pas en créer pour répondre à un objectif arithmétique mais aussi à privilégier la densification en prolongement des surfaces urbanisées existantes.

Il faut aussi regarder que certains aménagements ou extensions de constructions sur les terrains de dépendance de constructions existantes dans une zone urbanisée seraient sans véritable incidence environnementale. Les terrains eux-mêmes étant par nature hors de l'espace susceptible d'être exploité par l'agriculture.

Il conviendra donc d'examiner, au cas par cas, si le maintien de certaines surfaces en zone constructible est possible sans contrevenir aux différents dispositifs réglementaires. Globalement le total des surfaces en cause devrait rester minime pour ne pas remettre en cause l'économie du projet de révision.

(Voir dans le rapport le détail des réponses concernant les observations du public)

- **Sur le développement du centre-bourg**

Le développement du centre-bourg fait l'objet de l'OAP n° 6.

Plusieurs dispositions du règlement visent à maintenir et favoriser le développement du centre-bourg.

Notamment, l'objectif de restaurer les commerces et les services en centre-bourg a fait introduire une interdiction de changement de destination des immeubles commerciaux.

Cette disposition concerne directement l'observation C17 (MMme CUZIN pour l'immeuble situé 29 rue du 8 mai 1945) qui souhaitent, après cessation de l'activité du salon de coiffure, vendre l'immeuble en changeant la destination de la partie commerciale au profit de la destination à usage d'habitation. La commune considère que la disposition sus visée constitue un objectif « fort » du PLU. Si cette intention est justifiée il faut cependant observer que le local en cause est un peu excentré du centre proprement dit. La loi du marché invite aussi à

considérer que si l'immeuble en cause n'a pas trouvé d'acquéreur au bout d'une assez longue période c'est qu'il n'existe pas de demande pour ce bien dans son état actuel. La pérennisation de cette situation aboutira à créer une friche commerciale dont l'effet visuel peut se révéler négatif dans la recherche d'une dynamique de développement.

- **Sur les incidences environnementales**

L'évaluation environnementale montre que le projet n'a pas ou peu d'incidence sur l'environnement.

Si l'urbanisation de certains secteurs est susceptible d'aboutir à l'artificialisation des terrains concernés cette incidence est considérée comme faible à l'échelle du territoire communal (1,4 % seulement).

Cependant le projet présente des incidences majoritairement positives en termes de préservation des paysages remarquables.

Les incidences du PLU sur les espaces naturels sont négligeables ou positives dans la mesure où il renforce leur protection par un zonage et un règlement adapté

Les incidences sur les ressources en eau sont négligeables ainsi que les risques de pollution.

La mise en œuvre du PLU présente globalement des incidences positives sur le site « Natura 2000 ».

Cependant il y aura lieu de tenir compte des observations sur les milieux naturels notamment dans la représentation graphique.

3 – CONCLUSIONS

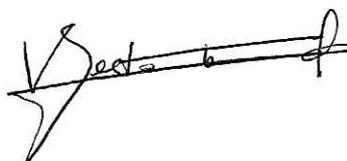
Compte tenu des motifs exposés ci-dessus qui montrent que le projet répond aux objectifs fixés par la commune, qu'il respecte les dispositions réglementaires en la matière et qu'il est compatible avec les directives du SCOT de l'Avant-Pays Savoyard, le Commissaire-enquêteur soussigné émet un **avis favorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Genix-sur-Guiers.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Prendre en compte les réserves formulées par les services de l'Etat (Direction départementales des territoires)
- Tenir compte dans la plus large mesure des observations des personnes publiques associées, consultées dans le cadre de l'enquête
- Donner une suite favorable dans les cas où cela est possible aux propositions avancées par la commune en réponse aux observations du public formulées pendant l'enquête.

Chambéry, le 28 janvier 2023

Le Commissaire-enquêteur,



Alain KESTENBAND