

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

Commune de VILLAROUX

Révision du plan local d'urbanisme de la commune de VILLAROUX

Enquête publique conduite du 22 novembre au 22 décembre 2021 inclus

AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'enquête publique numéro E 21000160/38 concernant la révision du plan local d'urbanisme de Villaroux s'est déroulée du 22 novembre au 22 décembre 2021 inclus.

Monsieur **Patrick MOUSSU**, désigné commissaire enquêteur par ordonnance du tribunal administratif de Grenoble en date du 8 septembre 2021:

- après avoir pris connaissance du dossier,
- après avoir visité les lieux à plusieurs reprises,
- après s'être enquis des mesures de concertation prises sur place,
- après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,
- après avoir reçu le public lors de 4 permanences dans les locaux de la mairie de Villaroux,
- après avoir analysé l'ensemble des observations des personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête,
- après avoir rencontré à plusieurs reprises madame **Denise Martin**, maire de Villaroux, messieurs **Gilles Raffin** et **Daniel Lascombe**, adjoints à la maire et une fois madame **Gabrielle Mollier** de l'agence Rossi,
- après avoir rédigé le rapport d'enquête

établit les conclusions suivantes.

L'enquête publique répond bien aux objectifs que s'est fixée la commune en lançant la procédure de révision de son PLU à savoir:

- rendre compatible son PLU avec le SCOT de Métropole Savoie exécutoire depuis le 3 août 2020;
- intégrer les évolutions législatives des codes de l'urbanisme et de l'environnement concernant les PLU mises en application depuis 2008;
- fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune pour relancer une dynamique démographique et économique respectueuses de la ruralité de la commune, de la qualité de vie de ses habitants, de son patrimoine culturel, paysager et naturel;
- participer à la transition énergétique et environnementale du territoire.

Tous ces objectifs sont clairement établis dans les 5 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables inscrit dans le PLU.

La révision du PLU de Villaroux **respecte bien** les articles **L.153-31** à **L.153-33** du code de l'urbanisme. Elle modifie le PADD de la commune. Elle est commanditée par la maire de la commune. Le projet a été soumis à la consultation des personnes publiques associées et 8 d'entre elles ont émis des observations. L'autorité environnementale a décidé d'exempter cette enquête publique d'une évaluation et la CDPENAF a également été sollicitée.

La commune a conduit une importante concertation auprès de la population de Villaroux à partir d'octobre 2018. Des articles ont été publiés dans la gazette locale. Un registre municipal a été ouvert le 1^{er} février 2019 pour accueillir les observations des habitants. Il a recueilli 27 observations. Deux réunions de concertation se sont déroulées le 30 septembre 2019 et le 16 juin 2021. Lors de ces réunions publiques ont été présentés les objectifs de la commune, les étapes d'une révision de PLU, les orientations du nouveau PADD, les 4 OAP retenues, les projets des règlements graphique et écrit. En complément, du 22 mars au 9 juillet 2021, des informations ont été données sur l'état d'avancement des travaux sur le tableau d'affichage de la commune.

La conduite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 novembre au 22 décembre inclus **a été conforme** aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et aux prescriptions de l'arrêté municipal numéro 8-2021 du 25 octobre 2021 de la maire de Villaroux.

La compatibilité du projet de PLU avec le SCOT de Métropole Savoie et donc avec les documents de planification supérieure **n'a pas été remise en cause** par le responsable du SCOT de Métropole Savoie qui a simplement fait remarquer que le potentiel de 2,2 hectares consacrés à l'urbanisation est défini à l'horizon 2040 et non 2031.

Le projet de révision du PLU de Villaroux **relève bien de l'intérêt général** puisqu'il répond au souci de la commune de réviser un document approuvé en 2008 pour le rendre compatible avec le SCOT de Métropole Savoie exécutoire depuis le 3 août 2020, conformément à l'article L.131-6 du code de l'urbanisme et aussi avec l'évolution de la réglementation régissant ce genre de document.

Ce PLU va aider la commune de Villaroux à maîtriser et organiser le développement de son territoire pour favoriser sa dynamique démographique, en berne depuis 10 ans tout en préservant ses atouts naturels, agricoles et patrimoniaux. Le nouveau PADD vise en effet à un développement maîtrisé pour ne pas nuire à la qualité de vie de la commune issue de sa ruralité.

Son utilité n'a été remise en cause ni par les personnes publiques associées ni par les personnes qui sont intervenues pendant l'enquête publique.

Pour autant, cette révision du PLU de 2008 **va impacter les biens fonciers de plusieurs propriétaires** de parcelles jusqu'alors constructibles mais non bâties de la commune de Villaroux puisque la totalité de la surface des sols consacrés à l'urbanisation ne pourra pas dépasser 2,2 hectares dans les 20 ans à venir selon les prescriptions du SCOT Métropole Savoie. Cette contrainte oblige la municipalité à réduire de 2,06 hectares les surfaces destinées à l'urbanisation.

Enquête publique du 22 novembre au 22 décembre 2021 inclus .
Révision du plan local d'urbanisme de Villaroux (73)

Ces 2,2 hectares se répartissent pour moitié en zones à urbaniser ou urbaines avec des orientations d'aménagement et de programmation (4 OAP) et pour moitié en zone urbaine dont 0,51 hectares sont dans l'enveloppe bâtie et 0,52 en extension d'enveloppe. Ces disponibilités hors enveloppe répondent à des besoins ponctuels et très limités comme des petits espaces pour désencastrer des maisons en zone dense.

Cette politique fait des mécontents. C'est pourquoi 6 des 23 personnes qui se sont manifestées pendant l'enquête publique s'opposent à la transformation de leurs parcelles constructibles en terrain agricole ou naturel. Elles justifient leurs refus par leur attachement à des parcelles familiales, par la proximité de leurs parcelles avec le chef-lieu et les réseaux qui existent ou encore par les pertes financières qui vont découler des reclassements. Elles se sentent victimes d'une injustice et attendent beaucoup de l'enquête publique pour faire évoluer le projet dans le sens de leurs revendications.

Interrogée par le commissaire enquêteur sur la suite qu'elle envisage de donner à ces 6 demandes la maire de Villaroux se dit favorable à donner partiellement satisfaction à 4 d'entre elles.

Concernant monsieur **Jean-Louis JANONA**, elle se dit prête à étudier la possibilité de classer une partie de sa propriété (parcelles 1367, 1371, 1404 et 1405) en zone urbaine pour permettre une construction dans les limites définies par le SCOT. Par contre, elle s'oppose à un reclassement des parcelles 506 et 508 en Ab faute d'un projet agricole clairement identifié à ce jour.

Concernant monsieur **DIEUFILS**, elle serait prête à conserver une partie des parcelles 511 et 1423 en constructible dans les limites définies par le SCOT.

Concernant monsieur et madame **SOUDANI**, elle accepterait d'augmenter un peu la partie constructible de la parcelle 1333 à Gagout, toujours dans les limites définies par le SCOT.

Concernant **Jean et Marie-Pierre GARNERO**, elle accepterait d'élargir la surface constructible sur les parcelles 1362 et 1186 pour permettre une construction sachant que les propriétaires ne peuvent justifier d'une activité agricole réelle leur permettant de construire sur une parcelle classée en Aa à des fins agricoles.

Par contre, madame le maire ne souhaite pas donner suite aux demandes des familles **JONCOUR** à Gagout et **OGIER** au chef-lieu.

Concernant la famille **JONCOUR**, elle juge que la parcelle 1434 est en discontinuité au regard de la loi montagne et que sa surface en L ne permet pas une construction.

Concernant la famille de **Guillaume et Michelle OGIER**, elle estime que la surface constructible restant sur les parcelles 688 et 689 est suffisante pour construire dans de bonnes conditions. Elle consent simplement à aligner les limites constructibles de ces deux parcelles pour éviter le coude actuel. Par ailleurs, elle n'envisage pas de classer en N les parcelles 690 et 1332 qui ne présentent aucun caractère naturel.

Pour conclure ce paragraphe et après avoir étudié l'ensemble des revendications et des réponses fournies par madame le maire de Villaroux à mes questions, j'estime que la mise en oeuvre de ce projet ne **devrait pas trop affecter** les propriétaires qui vont connaître une dévaluation d'une partie de leurs biens fonciers pour peu que les amendements envisagés pour satisfaire en partie les revendications des familles **JANONA, DIEUFILS, SOUDANI** et **GARNERO** soient bien réalisés. Les contraintes législatives et du SCOT de Métropole Savoie laissent peu de marge de manoeuvre aux élus de la commune. Dans ce contexte, on peut s'étonner du classement en Uc des parcelles 1458 et 1459 à Gagout actuellement en Nu. L'argument avancé par la maire dans sa réponse à ma question numéro 12 n'est pas convaincant puisqu'il fait référence au diagnostic établi par la commune avec l'agence ROSSI pour autoriser des constructions nouvelles dans une enveloppe bâtie redéfinie pour ce projet de PLU alors que dans le même temps, et toujours à Gagout, on réduit des parcelles constructibles!

Un autre point d'interrogation est soulevé par le choix de la commune de bâtir son projet de PLU sur **une croissance de 1,5%** pour les vingt ans à venir alors que le SCOT de Métropole Savoie recommandait 0,85% à l'instar des autres communes rurales. Interrogée à ce sujet, la maire de Villaroux estime que le référentiel des 10 dernières années en matière d'évolution démographique ne reflète pas la dynamique globale de la commune qui avait vu sa population passer de 132 à 225 habitants de 1990 à 2007. Elle se montre donc très optimiste sur la relance de la dynamique démographique de sa commune en mettant en place les outils nécessaires pour la réaliser. Le logement jouera un rôle capital pour attirer des jeunes couples avec des enfants d'où les 4 OAP avec des mesures pour réduire les coûts d'achat. La création d'une petite épicerie -bar en décembre 2021 s'inscrit dans cette logique. Cette affirmation d'une croissance à 1,5% n'a pas été critiquée par les responsables du SCOT qui ont simplement demandé à la commune d'inscrire cet objectif sur 20 ans. **Il n'y a donc pas de raison de remettre en cause cet objectif.**

Les 4 OAP ne font pas l'unanimité chez les personnes publiques associées et auprès de certains habitants en raison de leurs positionnements, de la nature du classement actuel de certaines parcelles, de leurs difficultés d'accès à la départementale ou encore des problèmes de voisinage que les futures constructions peuvent poser. Interrogée à ce sujet, la maire de Villaroux défend son projet. Ces 4 zones qui sont bien placées près du chef-lieu et qui sont desservies par tous les équipements nécessaires constituent les piliers de la commune pour:

- conforter et densifier le chef-lieu;
- mettre en place les conditions les plus favorables possibles au maintien des jeunes sur la commune et à l'accueil d'une population nouvelle afin de retrouver une dynamique démographique;

- répondre au plus grand nombre possible de demandes exprimées lors de la concertation préalable à l'enquête publique, dans un souci d'équité tout en restant dans les limites fixées par le SCOT. La commune entend donc maintenir ces 4 OAP dont 3 classées en zone à urbaniser AU.

Les arguments défendus par la maire de Villaroux pour défendre les 4 OAP **sont recevables**. Elles seront utiles pour développer la commune. Elles répondent aux attentes d'une partie de la population pour densifier le chef-lieu en s'appuyant sur les équipements réalisés. Elles nuisent peu à la vie agricole en raison du faible impact sur les terrains agricoles et sur les activités réelles des exploitations freinées par l'âge des exploitants. Par contre, la mise en œuvre de ces OAP pourrait poser des problèmes d'accès en raison des implantations ou des constructions préexistantes à proximité surtout à l'Adret et au Séchoir à tabac. Le secteur de la Croix des Rameaux devra intégrer les problèmes de ruissellement des eaux pluviales délicats dans cette partie de la commune en raison de la déclivité locale et de la nature argileuse des sols.

Concernant la réserve émise par les services de l'Etat au regard de l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable, **madame le maire de Villaroux se montre confiante**. Selon le syndicat des eaux, le périmètre de Joudron dont dépend Villaroux a connu un bilan positif de 817 m³ par jour en 2020 ce qui permet d'accueillir 5446 habitants supplémentaires dans les 7 communes dépendant de Joudron, soit l'équivalent d'un doublement de leur population ce qui est peu probable dans les 20 ans à venir. **Le projet de PLU est donc compatible avec les ressources en eau potable**.

En complément, la STEP de Pontcharra se dit en mesure d'absorber la totalité du traitement des eaux usées de Villaroux dès que cette commune aura été raccordée. L'augmentation potentielle d'une centaine d'habitants à Villaroux dans les 20 ans à venir ne poserait aucun problème.

En conséquence, partant de toutes ces données, **la réserve émise peut être levée**.

En réponse à l'opposition de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc à l'usage abusif du classement en zone agricole stricte dans le projet de PLU, la maire de Villaroux répond qu'une évolution sera possible en cas de projet bien identifié et en fonction des enjeux du territoire. Cette approche très pragmatique permettra à la commune de garder la main sur le développement du bâti agricole mais rendra plus compliquée l'ouverture des autorisations à construire sur le domaine agricole.

Toujours en réponse à la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc, la maire de Villaroux **rejette la recommandation** visant à agrandir la zone Ab de la Bâthie pour la faire venir jusqu'à la départementale pour lui offrir un accès direct à la départementale et une possibilité d'éloignement par rapport aux bâtiments existants.

Elle justifie son refus par la préservation de l'intégrité paysagère du site. Selon elle, une construction agricole à proximité de la RD impacterait trop la vue sur le plateau agricole et la maison forte du hameau, remarquable élément patrimonial. Cette approche est confortée par le SCOT de Métropole Savoie qui a classé ce site en espace paysager. Le dernier argument repose sur la nécessité de respecter l'axe écologique recensé le long du ruisseau de Côte Bozon en maintenant un espace entre ce corridor et le bâtiment agricole susceptible d'être construit.

Les arguments défendus par la maire de Villaroux **sont tout à fait recevables**. Il suffit de se rendre sur les lieux pour comprendre son souci de préserver la beauté du site liée au vaste espace qui met en valeur la maison forte, trésor patrimonial de la commune.

Enfin, la maire de Villaroux s'oppose également aux recommandations de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc visant à éviter un changement de destination dans la zone Am et pour la maison forte de La Bâthie afin de préserver au maximum les futurs bâtiments d'exploitation d'une proximité avec des tiers.

Dans la zone Am, elle veut maintenir une possibilité d'évolution du bâtiment pour faciliter la création de logements dans le volume existant.

Concernant la maison forte, elle estime que le changement de destination des parties restantes sera sans incidence sur l'usage agricole des terres en périphérie. Elle précise encore qu'il existe une possibilité de convention pour déroger à la règle du respect des distances d'éloignement réciproque si cela s'avérait nécessaire.

Ces deux réponses témoignent de la volonté de la commune de faire évoluer l'ensemble des volumes sans consommer de nouvelles terres agricoles...ce qui devrait satisfaire la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc.

Le nouveau PLU ne devrait pas provoquer de crise importante au sein de la commune. Peu d'habitants se sont manifestés et des aménagements vont avoir lieu pour tenir compte du mécontentement de certains propriétaires en voie de perdre du terrain à urbaniser. Cela ne veut pas dire pour autant que des demandes de recours ne seront pas faites.

Le projet de révision du PLU ne constitue pas une menace pour l'environnement. Au contraire il prend en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement ainsi que les incidences attendues de sa mise en œuvre. Ces objectifs sont transcrits dans les orientations 2, 3 et 5 du PADD.

Le projet de PLU prend en compte les zones de circulation de la faune et n'entravera pas les corridors d'intérêt régional ou local.

Le projet évite toute incidence sur la trame verte boisée et met en place les instruments de sa préservation.

Il n'a pas d'effets négatifs sur les zones humides et les ruisseaux constituant la trame bleue. Il préserve la pelouse sèche du plan Perrier.

Il réduit les incidences de l'urbanisation sur les surfaces agricoles en diminuant des surfaces constructibles et il soutient les activités agricoles en développant les zones Ab et en prévoyant une zone Am pour les activités maraîchères. Pour autant, il autorisera l'urbanisation de 1,3 hectare de terres agricoles sur un total de 160 hectares pour la commune.

Il a un effet positif sur la diversité paysagère, sur l'harmonie architecturale, sur la qualité de vie des habitants si l'on excepte la densification des zones OAP qui ne sera pas sans conséquence sur le voisinage.

L'augmentation attendue de la population de la commune aura un impact sur la consommation d'eau potable qui n'est pas sans faire débat entre la DDT de Savoie qui estime que le secteur de Joudron est en déficit et le syndicat des eaux de La Rochette qui estime que le besoin sera satisfait jusqu'à 550 habitants.

Le projet n'a pas d'effets négatifs sur la gestion de l'assainissement des eaux usées grâce à la limitation des constructions dans les secteurs en assainissement non collectif et aux normes exigées dans ces secteurs.

Le règlement prévoit des mesures pour réduire les incidences des eaux pluviales.

L'augmentation des déchets liée à la croissance démographique attendue sera facilement absorbable par les moyens mis en œuvre par l'intercommunalité.

L'impact du PLU lié aux activités économiques sera très limité. Ces activités sont très réduites et les règles instituées garantissent la prise en compte des pollutions et nuisances.

Le projet de PLU ne présente aucune menace pour les sites patrimoniaux de Villaroux comme l'église, l'ancienne maison féodale, les 6 bassins et le four communal. Au contraire, la quatrième orientation du PADD vise à préserver et à valoriser le patrimoine culturel de Villaroux.

La commune de Villaroux ne dispose ni d'un PPRN ni d'un PPRI faute d'identification de risques naturels. En conséquence le futur PLU se contente de conserver les bandes non constructibles de 4 ou 10 mètres de large le long des cours d'eau.

Il prend également en compte dans son règlement écrit au chapitre 2 article 1 l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il impose à toute construction nouvelle de respecter la réglementation afférente à ce zonage et notamment une étude des sols.

La mise en œuvre du projet de PLU **aura une incidence sur les déplacements et la circulation automobile**. La réalisation de l'ensemble des logements prévus pourrait amener de 64 à 78 véhicules supplémentaires dans la commune. La commune en a conscience. Elle

travaille déjà à la sécurisation de la traversée de la départementale dans le chef-lieu pour les piétons et les cyclistes. Elle est également attentive aux mesures préconisées par le département pour accéder aux lotissements qui verront le jour dans les 4 OAP.

Au regard de toutes ces considérations et sachant que la maire de Villaroux est en mesure de lever la réserve sur l'adéquation des besoins de la population en eau potable à la ressource et de fournir des arguments solides pour s'opposer à trois recommandations de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc, je donne un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villaroux assorti des recommandations et de la remarque suivantes.

Recommandations

- 1) Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique.
- 2) Compléter la rédaction du règlement sur le traitement des eaux pluviales.
- 3) Compléter le règlement sur les conditions de construction dans une zone de retrait-gonflement des argiles.
- 4) Intégrer les éléments de réponse concernant l'adéquation de la consommation d'eau potable à la production dans le projet de révision du PLU pour lever la réserve des services de l'Etat.
- 5) Associer les voisins des secteurs des 4 OAP aux projets de lotissement pour limiter les risques de nuisance et faciliter leur acceptation de l'évolution de leur cadre de vie.
- 6) Bien considérer la demande de la famille **SOUDANI** à Gagout en lui conservant une bonne partie de sa parcelle 1333 en constructible en limitant si nécessaire la surface constructible des parcelles 1458 et 1459 dont le changement de classement de Nu en Uc est difficile à comprendre.

Remarque

Mettre à profit la production du nouveau PLU pour actualiser la parcelle 1321 à La Bâthie en intégrant les parcelles 1530 et 1531.

Fait à Saint-Jeoire-Prieuré, le 21 janvier 2022

Le commissaire enquêteur, Patrick MOUSSU

