



## REVISION N° 4 DU PLU DE CRUSEILLES

### MEMOIRE EN REPONSE

#### sur la synthèse des observations de Monsieur le Commissaire Enquêteur

adressé à Monsieur Jean-François MARTIN – commissaire enquêteur

Deux catégories d'informations sont présentes dans le procès-verbal de synthèse des observations : d'une part celles relatives aux demandes personnelles de constructibilité de certaines parcelles et d'autre part celles portant sur des interrogations, suggestions ou pistes d'amélioration de la traduction réglementaire ou opérationnelle du projet politique porté par l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En préambule, il convient de replacer la procédure d'élaboration du PLU dans son contexte. Le document d'urbanisme en vigueur ne répond plus aujourd'hui aux exigences du territoire, notamment dans ses composantes spatiales, économiques et sociales. Il est donc nécessaire pour Cruseilles de se doter d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire et territorial, et aux capacités des ressources du territoire.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le PLU doit plus globalement répondre, entre autres, aux lois Grenelle, ALUR, Climat et Résilience, qui prescrivent une limitation de la consommation de l'espace, de l'étalement urbain, de l'artificialisation des sols, et imposent de justifier fortement le besoin de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pour la mise en œuvre du projet communal porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Sur cette question, il est demandé, entre autres, et au nom du principe de précaution porté par les valeurs du développement durable, de ne plus affecter l'espace (zones d'urbanisation future) à des échéances trop lointaines (20, 30 ou 40 ans), comme il nous a été laissé de penser dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme antérieurs, et de rester à des perspectives plus rapprochées (une dizaine d'années environ) qu'il convient de justifier par le projet de territoire (PADD).

Concernant la maîtrise de la consommation d'espace :

La maîtrise de la consommation d'espace est inscrite dans la loi, et notamment dans les premiers articles régissant les principes généraux d'urbanisme et d'aménagement de l'espace (article L101-2 du Code de l'Urbanisme) :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, **la lutte contre l'étalement urbain** ;
- c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;**

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PADD du PLU de Cruseilles fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (tels que visés sous l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace :

- ▶ Par une limitation de l'extension de l'enveloppe urbaine, marquant un net ralentissement par rapport aux tendances passées,
- ▶ Par une densité de logements graduée selon les secteurs,
- ▶ Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielle » mise en œuvre,
- ▶ Par un dispositif réglementaire permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espaces pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques et les équipements, le tout adapté aux caractéristiques du cadre géographique et bâti communal,
- ▶ Par l'urbanisation prioritaire et l'optimisation des espaces demeurant au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que par une incitation à l'évolution du bâti existant et au renouvellement urbain maîtrisé.

De ce fait :

- ▶ certaines constructions à vocation d'habitat situées en dehors des enveloppes urbaines peuvent être classées en zone agricole ou naturelle, et bénéficient d'un régime dérogatoire permettant leur gestion (extensions et annexes possibles).
- ▶ Certaines zones urbaines ou à urbaniser du PLU précédent ne sont pas reconduites, n'étant pas nécessaires pour la satisfaction des besoins de développement maîtrisé de la commune, la priorité étant donnée au confortement du centre-bourg et de ses abords.

Concernant les demandes de constructibilité de parcelles :

Les grands équilibres du PLU (perspectives démographiques, création de logements, consommation de l'espace...) s'appuient sur les constats issus du diagnostic du PLU.

Le développement de l'urbanisation qu'a connu la commune ces dernières années a répondu à des phénomènes plus "subis" que souhaités, et ne constituent pas tous un mode de développement durable, ni soutenable, pour diverses raisons :

- ▶ économiques et financières (gaspillages, dysfonctionnements, ...),
- ▶ sociales (processus ségrégatif),
- ▶ environnementales (aggravation des problèmes environnementaux et conséquences sur la santé et le bien-être des populations),
- ▶ paysagères et identitaires (perte de lisibilité, "banalisation" du cadre de vie, standardisation des constructions).

Le Conseil municipal rappelle que le PLU doit plus globalement répondre, entre autres, aux différentes lois de planification, qui prescrivent une modération de la consommation de l'espace, une limitation de l'étalement urbain, et imposent de justifier fortement le besoin de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pour la mise en œuvre du projet communal (PADD).

Ainsi dans le cadre des études du PLU, il a été :

- ▶ établi un tracé de l'enveloppe des espaces considérés comme « urbanisés », tracé qui a servi de base à la délimitation des zones urbaines du PLU (sur cette base, certaines limites de zones ne sont pas définies à la parcelle, afin de répondre strictement aux besoins de développement de la commune, et de prendre en compte la taille importante de certaines parcelles),
- ▶ évalué les potentialités disponibles (dents creuses, espaces interstitiels, renouvellement urbain) au sein de cette dernière pour la mise en œuvre du projet communal (PADD) et l'accueil des nouveaux logements.

Dans ce sens, il apparaît difficile de donner satisfaction à toutes les demandes d'extension de l'urbanisation sans remettre en cause l'équilibre général du PLU et les orientations du PADD.

Concernant les interrogations sur le règlement écrit :

Les règles mises en place au sein du règlement écrit ont été inscrites en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément, les règles de gabarit et forme urbaine (emprise au sol, hauteur, reculs par rapport aux limites, part d'espaces verts et d'espaces perméables), ont été élaborées afin de respecter les caractéristiques de l'urbanisation actuelle, en permettant une densification maîtrisée du centre-bourg et de ses abords immédiats (secteurs UHc4 et UH3), et une préservation des formes urbaines existantes dans les autres secteurs (tissu moyennement à peu dense).

Par ailleurs, concernant la réglementation de la place de la nature en ville, le règlement écrit impose, en zone urbaine, et en zone à urbaniser, une part d'espace vert et une part d'espaces perméables. La définition et la qualité de ces espaces est précisée à la fois au sein du règlement écrit (dispositions générales) et au sein des dispositions de l'Orientations d'Aménagement Patrimoniale, qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme. Ces dispositions ont été rédigées de manière à être le plus facilement applicables, prises en compte puis suivies dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le règlement écrit pourra être complété dans le cadre de l'approbation du PLU si nécessaire sur cette thématique.

Concernant la réglementation du stationnement, le règlement écrit précise que les stationnements souterrains doivent être non boxés. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement demandé a été arrêté au regard de la situation actuelle très tendue sur la commune en matière de stationnement : un très grand nombre de logements récents ne disposent pas assez de places de stationnement privées, générant un report sur l'espace public. Par ailleurs, à ce jour, les transports en commun ne sont pas assez performants pour envisager un report modal, et donc une diminution du nombre de véhicules à stocker. La commune travaille donc à la fois sur le développement d'une offre en transport en commun adaptée (travail qui est d'échelle intercommunale), mais doit en même temps remédier aux problèmes de stationnement privé qu'elle rencontre. Le règlement écrit pourra être complété dans le cadre de l'approbation du PLU si nécessaire sur cette thématique.

Concernant les demandes de changement de destination de certains bâtiments existants en zone agricole ou naturelle :

Plusieurs demandes concernent la possibilité de changement de destination de constructions existantes.

Le PLU identifie d'ores et déjà plusieurs constructions qui aujourd'hui n'ont plus d'utilité notamment pour l'activité agricole. Leur changement de destination est autorisé, sous réserve d'un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Plusieurs conditions doivent être remplies pour que ce changement de destination puisse s'opérer, et ce dans un objectif de préservation des qualités paysagères du site dans lequel il s'inscrit, et de l'activité agricole encore présente à proximité. Ainsi, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le tènement foncier concerné doit bénéficier d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

Dans le cadre de l'approbation du PLU, ce dispositif peut être élargi à certaines constructions respectant les mêmes critères, afin d'éviter qu'elles soient inutilisées et tombent en ruine.

Concernant les OAP

Pour l'OAP n°4, prévue pour accueillir des activités artisanales / BTP, pour le secteur d'activités économiques (1AUX-oap4), le site déterminé s'avérait opportun car situé entre deux secteurs urbanisés, et facilement accessible pour les futures entreprises sans passer par le centre de la commune, limitant ainsi les nuisances. Ce secteur aurait pu être envisagé en extension au lieu-dit « Les Frênes », « Les Grands Champs » ou « Chevoinche », mais les impacts paysagers étaient beaucoup trop importants.

Le secteur concerné par l'OAP n°3 n'était pas opportun pour cet usage du sol, en raison de sa localisation au sein d'un espace résidentiel. Les activités prévues dans l'OAP n°4 auraient apporté trop de nuisances (bruit, insertion paysagère, circulation des véhicules liés à ces activités, etc.).

Par ailleurs, ce secteur de la commune constitue une réelle opportunité pour répondre aux besoins urgents sur la commune, mais aussi sur le territoire de la Communauté de Communes, à savoir notamment :

- ▶ la mise en œuvre d'une seconde maison de santé, la première étant déjà sur saturée. En effet, nombre d'habitants de Cruseilles et des alentours témoignent de grosses difficultés pour se faire soigner.
- ▶ A ce titre, le travail a été mené conjointement avec les services de l'ARS, et les financements ont été obtenus.
- ▶ la réalisation d'une crèche, pour répondre également aux besoins urgents sur le territoire. Ce projet doit permettre de mettre en œuvre les solutions actuelles et plébiscitées par nombre d'acteurs sociaux en termes de mélanges de générations. Elle sera donc en lien avec la résidence seniors dont la justification est développée ci-après.
- ▶ La réalisation d'une résidence seniors, dont l'objectif est de proposer des hébergements avec services en location. Plusieurs demandes de ménages intéressés ont été recensées sur la commune. Le site de l'OAP permet d'apporter une localisation intéressante, à proximité des principaux commerces et services du centre-bourg, et de la future maison de santé. La commune a d'ores et déjà des contacts de professionnels intéressés par la mise en place de ce type de structure, et d'une capacité d'environ 75 hébergements.
- ▶ Le développement d'une offre dédiée aux activités de services, qui ne trouvent pas à s'implanter sur le territoire alors que la demande est forte (salle de sport par exemple).

L'aménagement de ce secteur doit aussi permettre de créer un véritable espace vert collectif, qui à ce jour n'existe pas à Cruseilles, et pourtant nécessaire à l'agrément des logements existants, qui pour la plupart, dans le cadre des opérations récentes d'habitat collectif, ne bénéficient d'aucun espace vert.

Enfin, une offre d'habitat abordable sera mise en œuvre, afin de permettre aux ménages locaux, aux revenus moyens, mais n'entrant pas dans les critères du logement social, de pouvoir s'installer ou rester sur la commune. Une demande forte est recensée en ce sens sur le territoire, où le fossé se creuse entre les ménages travaillant en Suisse et ceux travaillant en France. Les constructions dédiées à de l'habitat seront limitées à 40 logements maximum sur le secteur.

Les études récentes sur les parcelles concernées concluent à une absence de pollution des sols. Le dossier de PLU sera complété des informations disponibles sur ce point.

Concernant l'éventuelle pollution des sols sur les parcelles concernées, elles seront traitées selon les protocoles en vigueur avant le lancement du projet.

Concernant les interrogations diverses :

- L'aire de sédentarisation des gens du voyage est dimensionnée pour accueillir 8 emplacements distincts, et à raison d'un bloc technique/sanitaire pour deux emplacements (soit 4 blocs).
- L'article L410-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique* ».
- L'emplacement réservé n°32 a été inscrit en vue de réaménager (sécurisation et mise en valeur) l'entrée de ville depuis Annecy, et mettre en œuvre une construction à vocation d'équipements publics, en lien avec les équipements publics voisins abritant notamment les services de la Communauté de Communes.
- Les principes de circulation inscrits dans le cadre de l'OAP n°2 permettent la mise en œuvre de deux solutions d'aménagement différentes, en fonction des accords fonciers possibles : un accès mutualisé avec les parcelles voisines, ou un accès au sein de l'emprise foncière de l'OAP.
- Le cadastre utilisé pour base du règlement graphique est le cadastre le plus récent disponible, avec une mise à jour manuelle des autorisations d'urbanisme récentes.
- Le tracé du secteur d'intérêt paysager situé au lieu-dit «Sur Chosal» pourra être revu en raison de la présence d'une construction agricole à proximité.

Fait à Cruseilles, le 10 janvier 2023

**Madame Le Maire,**

**Sylvie MERMILLOD**

