



# Vivre à Arbin



Projets

Plan d'Occupation des Sols

Lettre n°25.

Bien cher Albinus,

Je fais suite à mes lettres 16 et 17 dans lesquelles je t'avais donné une vision la plus complète possible de cette modification N°3 de notre Plan d'Occupation des Sols, des évolutions à venir et de leurs conséquences. Fin février le Commissaire Enquêteur a rendu un rapport de 23 pages. J'avais l'idée de le mettre en ligne mais, même si je vais être un peu long, j'ai préféré t'en faire un résumé. La décision définitive, tu la connais comme moi, a été prise en Conseil Municipal du 29 Mars. (Délibération 13-2010 et ma lettre N°20).

\*\*\*

Au préalable je te fais part de deux observations :

1. Cette modification, pourtant majeure pour l'avenir de notre Commune, n'a pas mobilisé la population. L'absence de communication du Conseil sur le contenu des modifications explique sans doute cela. 14 autorités publiques et organismes ont reçu la modification, 6 seulement ont donné une réponse. 5 observations sur le registre, 11 lettres déposées et 16 personnes reçues dont la plupart venues expliciter les observations portées sur le registre ou adressées par lettre. Il faut noter que ces entretiens ne font l'objet d'aucun écrit.
2. L'analyse des observations (point 7 du rapport) fait état de quelques demandes de modifications du POS. Le Commissaire les a classées « hors sujet » car effectivement elles auraient du être formulées avant l'enquête. (Je te rappelle que la décision de modification a été affichée dès juillet 2008). Mais peut-être que ces demandes ont été de nouveau formulées parce qu'elles n'avaient pas été prises en compte par la commission ad hoc ; mais comment le savoir, puisque cette commission n'a jamais communiqué sur ses travaux ! Le projet étant « ficelé » ces demandes n'avaient aucun espoir d'aboutir.

Ceci étant dit, dans son rapport le Commissaire Enquêteur consacre une partie aux dispositions administratives préalables à l'enquête (durée, publicité, affichage, historique, pièces jointes...). Une autre à l'étude du dossier c'est-à-dire pour l'essentiel au rappel des différentes modifications apportées au règlement du POS (articles 1 à 14) avec pour certaines ses recommandations. Suivent l'analyse des observations du public et ses conclusions personnelles sur les 4 modifications de zonage, pour donner enfin un avis favorable au projet.

Bien qu'il y ait des choses à dire sur certains articles modifiés, je vais surtout m'en tenir aux 4 secteurs concernés par leur modification de zonage.

Secteur de l'Avalanche :

**Modification** : classé actuellement en zone **UDz** c'est-à-dire « Zone constructible à risques naturels de chutes de rochers », le nouveau POS prévoit de le rendre non constructible en le passant en zone **Ndz** ; « Zone non constructible pour risques ».

**Deux lettres** émises par des propriétaires de parcelles demandent de conserver la classification antérieure. A l'appui était jointe la copie d'un courrier du 17 mai 2006 du service RTM (Réalisations Travaux de Montagne de l'O.N.F) qui déclarait pour un projet de construction d'une cave mitoyenne à leurs terrains que : « suite à une visite...en l'état actuel de la connaissance des phénomènes

*naturels, dans leurs manifestations connues et prévisibles, le site n'est pas concerné... et se trouve librement constructible ».*

**Remarques et avis du Commissaire :** il note d'abord qu'un projet de réalisation de 13 logements groupés avait été déposé par ces mêmes propriétaires en 2003 et qu'ils s'étaient vu refuser le permis de construire le 19 mai 2004 eu égard aux risques de chutes de rochers et à une desserte par une voie publique ne correspondant pas à l'importance du projet. Puis il s'étonne de l'avis porté 2 ans plus tard par le RTM. Il termine par : *« Compte tenu de la situation géographique de la zone UDz sous le couloir de l'avalanche, des rapports du BRGM, de l'absence de nouvelles études récentes sur les risques dans ce secteur, de la divergence des avis du RTM...que le déclassement est parfaitement justifié actuellement, et j'émet donc un avis défavorable aux demandes présentées »*

**Conclusion du Commissaire :** *« J'émet un avis favorable...à son reclassement en zone NDz »*

**Mon commentaire :** sur le fond, il n'est pas question de remettre en cause le « principe de précaution » mis en avant par le projet municipal. D'autres exemples récents font effectivement réfléchir sur le bien-fondé de certaines décisions.

Sur la forme, disons que la cohérence n'est pas de mise. En effet d'autres secteurs classés également en zone UDz ne sont pas déclassés bien que très proches du secteur concerné. Enfin je te rappelle que les derniers examens effectués sur le versant par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) datent de 17 ans et de plus de 20 ans pour nos voisins de Montmélian pour le secteur des Calloudes limitrophe avec Arbin. Une actualisation n'aurait-elle pas été nécessaire ?

### Secteur du Nant-Bauchet :

**Modification :** classé actuellement en zone **INAda**, « Zone à urbaniser de type résidentiel » le nouveau POS prévoit de reclasser la zone non bâtie en zone **NC** c'est-à-dire « Zone Non Constructible » Raisons évoquées par la commission municipale : zone en très forte déclivité, et située en bordure de la voie ferrée.

**Aucune réaction** n'a été reçue sur ce sujet. Apparemment les propriétaires des parcelles concernées par le déclassement n'ont rien à dire !

**Conclusion du Commissaire :** *« J'émet un avis favorable...à son reclassement en zone agricole NC »*

**Mon commentaire :** ne chipotons pas sur la pente, mais la conclusion du Commissaire est pertinente, il met en avant les conditions d'accès par la rue de la Déserte au droit fil du pont SNCF. Effectivement cela ne paraît pas simple du tout !

### Secteur de Mérande :

**Modification :** classé actuellement en zone **INAd**, « Zone à urbaniser de type résidentiel » le nouveau POS prévoit le déclassement de la zone non bâtie en zone **NC** c'est-à-dire « Zone Non Constructible ». Raisons évoquées par la commission municipale : la présence de vestiges archéologiques, et la demande d'un viticulteur.

**Une observation sur le registre** d'un propriétaire d'une parcelle de 2 455m<sup>2</sup> qui demande qu'elle reste en INAd.

**Une lettre** de l'INAO qui rappelle que le coteau planté en vignes est répertorié dans une zone de protection des vins à appellation d'origine « Vin de Savoie cru Arbin »...et qu'il est donc particulièrement important de veiller à leur protection.

**Remarques et avis du Commissaire :**

Au sujet de l'observation : *« Dans le règlement actuel cette parcelle de 2 455m<sup>2</sup> ...ne peut être urbanisée seule car la superficie minimale imposée dans cette zone est de 5 000m<sup>2</sup>...j'émet donc un avis défavorable à cette demande »*

Au sujet de la lettre : il dit qu'il faut tenir compte de la protection préconisée par l'INAO, et que *« cela implique le classement de la moitié environ de cette future zone NC en secteur NCv de*

*protection des terres viticoles...et qu'il faut tenir compte de la loi SRU qui implique...la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.»*

**Conclusion du Commissaire** : Pour les motifs ci-dessus il émet un avis favorable au reclassement.

**Mon commentaire** : l'argument des vestiges n'en était finalement pas un puisqu'il n'est absolument pas repris par le Commissaire, et les services compétents dans ce domaine ne se sont pas manifestés.

Dans sa conclusion le Commissaire prend en compte des **incitations** de l' I.N.A.O (Institut National des Appellations d'Origine) et de la loi SRU qui ne nous semble pas des **obligations**. Et puis n'y a-t-il pas là une ambiguïté ? Le lotissement des Coteaux de Mérande n'a t-il pas été construit sur cette zone pourtant répertoriée par l'INAO ? (Le Commissaire fait lui aussi cette remarque) Hier on a donné les autorisations et aujourd'hui, pour satisfaire une seule demande, la commune modifie toute la zone. N'était-il vraiment pas possible de garder la partie non classée NCv en INAd donnant ainsi la possibilité de recevoir une urbanisation future ?

## Secteur du Chef-lieu (Les Moines) :

**Modification** : 6 parcelles (4 propriétaires) d'une superficie de 5 560m<sup>2</sup> actuellement classée **IINA** « Zone d'urbanisation future par modification du POS ou création d'une ZAC ». Le nouveau POS prévoit de reclasser cette zone en **INAd** « Zone d'urbanisation future de type résidentiel ». Raison évoquée par la commission municipale : permettre son ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone.

**Une observation** sur le registre : une personne représentant la société « Les Maisons de Village » se disant propriétaire de 4 des 6 parcelles demande : « *le désenclavement de cette zone par le seul accès possible en aval du terrain depuis le portail de l'école* ».

**Une lettre** d'un voisin de la zone qui se soucie : de l'emprise importante pour donner l'accès par le terrain de l'école, de la densité de la construction d'un futur habitat ainsi que de son intégration dans l'environnement actuel.

**Huit lettres** identiques mais représentant 14 personnes (dont 10 sont des riverains) : qui ne sont pas favorables à la modification avec des arguments sur **la forme** : *la motivation de la modification et l'impact paysager ne sont pas exprimés contrairement aux 3 autres secteurs*. Et des arguments sur **le fond** : « *en terme d'occupation et d'utilisation du sol, le classement actuel en IINA permet de la réserver aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif... par exemple pour un éventuel agrandissement de l'Ecole, conséquence des 60 logements prévus dans la ZAC du Bourg...* » Ces lettres mettent aussi en avant des nuisances qui ne seraient pas prises en compte.

### **Remarques et avis du Commissaire :**

Au sujet de l'observation : il note que la société est candidate à l'aménagement de la future zone IINA, alors qu'elle n'est propriétaire non pas de 6 parcelles mais seulement de 2 ! (Ça craint) Il relève que le désenclavement de la zone implique la cession par la commune d'une surface de 45m<sup>2</sup> selon le plan de géomètre joint. (Tout est déjà donc bien ficelé). Pour lui, la zone représente une « dent creuse » et son urbanisation est bien dans l'esprit de la loi SRU sur la densification du bâti. « *J'émet donc un avis favorable à l'urbanisation de cette zone...et à la cession par la commune des 45m<sup>2</sup> nécessaires pour le désenclavement* »

Au sujet de la lettre : il estime que, suivant le plan d'aménagement annexé à l'observation de la société « Les Maisons de Village », la surface de 45 m<sup>2</sup> cédée pour l'accès n'est pas une emprise importante, et le COS dans cette zone n'est que de 0.25. (Ah bon il existe déjà un plan d'aménagement, mais qui le connaît ?)

Au sujet des 8 lettres : sur la forme il déclare que le classement actuel de la zone en IINA donne la possibilité de passer en INAd pour être urbanisée, et que de ce fait cela ne change pas de destination, pour lui il n'y avait donc pas lieu de donner une motivation. (Ah bon !) Et il ne s'exprime pas sur l'absence de document sur l'impact paysager.

Sur le fond : il déclare que la zone IINA actuelle n'est absolument pas une zone « réservée » par la commune. Il poursuit que l'agrandissement de l'école n'est pas justifié, et « *qu'en ce qui concerne la ZAC il est prévu à ce jour 35 logements, projet qui a bien du mal à se réaliser compte tenu de la nature des sols et de la voie ferrée* » (Tiens, tiens on apprend des choses !) Quand aux nuisances évoquées dans les lettres, il faudrait tenir compte de nuisances graves qui ne sont pas apportées par la construction d'un lotissements de 8 lots (C'est seulement à la page 18 qu'on découvre ça !) Sur la sécurité il ne s'exprime pas.

**Conclusion du Commissaire :** « *le reclassement en INAd permettra l'ouverture à l'urbanisation globale sous forme d'un lotissement de 8 lots..j'émet donc un avis favorable au reclassement en INAd* »

**Mon commentaire :** c'est le secteur qui a suscité le plus de réactions, et qui pourtant n'a fait l'objet (d'après ce qu'on m'a dit) d'aucun commentaire lors de l'examen en Conseil avant vote.

Mais bon sang pourquoi faut-il lire ce document pour savoir que cette zone est un futur lotissement de 8 lots, que l'accès par l'école est acquis, qu'un des propriétaires qui n'a que 2 parcelles est une société d'aménagement, alors que pour lotir dans cette zone il faut au moins 5 000m<sup>2</sup>.

Le Commissaire est favorable au désenclavement ; mais cette société lorsqu'elle s'est portée acquéreur des parcelles 430 et 450 ne pouvait pas ignorer l'enclavement de celles-ci. Aujourd'hui par cette modification on lui solutionne son problème. Il faut quand même que tu saches, cher Albinus, que la Commune avait la possibilité en 2004 de se porter acquéreur des parcelles des conjoints Pollet après qu'un Conseiller Municipal ait abandonné un projet personnel sur ces dites parcelles ! Je tenterai un jour de t'expliquer comment cette vente est devenue caduque. Mais cette société considère-t-elle comme certaine l'acquisition des autres parcelles, ou une entente existe-t-elle déjà entre tous les propriétaires ?

Quoiqu'en dise le Commissaire, en laissant la zone en IINA la commune gardait bien la possibilité «de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif» Voir règlement POS : IINA section I, article 1, alinéa 2. Enfin s'agissant des nuisances et de la sécurité il est répondu qu'il doit s'agir de nuisances « graves » telles l'installation d'une usine de traitement des ordures ménagères, d'une carrière ou bien encore d'une porcherie ! Sans commentaire...

**Conclusions :** aucune surprise au niveau des conclusions du Commissaire Enquêteur. Il entérine le projet municipal. Tu veux mon avis ?

- la Commune ne dispose plus, sauf nouvelle modification, de réserve foncière. Ah si : la ZAC ! mais qu'en est-il réellement ?
- préalablement à cette modification n'aurait-il pas été judicieux de faire procéder à un examen actualisé et précis de la qualité des roches qui surplombent le village depuis les Calloudes jusqu'à Cruet ? Car quand on parle de l'avalanche on parle surtout du couloir mais qu'en est-il ailleurs ? Le Commissaire enquêteur pose aussi la question.
- cette étude préalable aurait, comme le suggère le Commissaire, permis « de procéder à la révision du POS pour aboutir à l'élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) » que tôt ou tard il faudra bien mettre en place. Car combien tout cela a coûté ? On aurait pu faire 2 en 1 avec des économies !
- enfin pour 2 secteurs cette modification laisse un goût bizarre. N'a-t-on pas privilégié des intérêts particuliers au détriment de l'intérêt collectif ? Non ce n'est qu'une idée...Car la révision ou la modification d'un POS « doivent poursuivre un intérêt général de la Commune et la jurisprudence administrative sanctionne toute décision qui ne serait favorable qu'à un intérêt précis tel : rendre possible un lotissement » (Conseil d'Etat 19/03/1993)

A bientôt,

Ton ami Nicolas.

Mai 2010