

DÉPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE GERBAIX

ENQUÊTE PUBLIQUE du 13 juin au 15 juillet 2024 :

RÉVISION du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pierre Macabies - commissaire enquêteur

Table des matières

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

. 1) - OBJECTIFS ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET.....	3
. 3) - CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE.....	5
. 4) - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - PUBLICITÉ.....	5
. 5) - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.....	5
. 5.1 Les pièces administratives :.....	6
. 5.2 Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend :.....	6
. 6) – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	8
. 7) - ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9
. 7-1) Sur la forme et la présentation.....	9
. 7-2) Sur le fond.....	10
1 Conformité avec les documents en vigueur (le SCoT de l'avant pays savoyard).....	10
2 Incidence environnementale du projet.....	10
. 8) - EXPOSÉ ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	11
. 9) - EXPOSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, AVIS DE LA COMMUNE ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	23
. 10) CONCLUSION DE CE RAPPORT.....	33

ANNEXES

1 Arrêté de prescription de l'enquête publique	
2 Extraits des publicités parues dans le Dauphiné Libéré et La Vie Nouvelle	
3 Certificat d'affichage	
4 Registre d'enquête publique	
5 Courriers reçus lors de l'enquête	
6 Procès-verbal de synthèse des observations du public	
7 Procès-verbal de synthèse des observations des Personnes Publiques Associées	

INTRODUCTION

Le présent rapport a pour objet de présenter le déroulement de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gerbaix.

La commune fait partie :

- du Syndicat Mixte de l'Avant Pays Savoyard, autorité compétente qui gère le SCoT de l'Avant Pays Savoyard approuvé le 30 juin 2015.
- de la communauté de communes du Lac d'Aiguebelette (CCLA) qui gère le schéma directeur d'assainissement.

Le projet a été arrêté par délibération du 28/05/2024 .

Cette enquête s'est tenue en mairie du **13 juin au 15 juillet 2024**.

.1) - OBJECTIFS ET DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

1-1) Rappel du contexte actuel du PLU

La commune s'est dotée d'un Plan local d'Urbanisme approuvé par délibération du 10 novembre 2011. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 22/01/2016.

1-2) Objectifs de la commune

Afin de prendre en compte les importantes évolutions législatives survenues depuis la loi SRU du 13/12/2000, notamment en matière de développement durable, et de prendre en compte l'existence du SCoT de l'Avant Pays Savoyard depuis le 30 juin 2015, le conseil municipal a décidé de lancer la révision du PLU.

1-3) Description du projet.

Les objectifs de la révision portent sur 5 thèmes :

1 Le développement démographique, l'habitat et l'urbanisation

- Poursuivre sa dynamique démographique en cohérence avec le SCOT de l'Avant Pays Savoyard qui définit Gerbaix comme village polarisé autour de Novalaise avec un objectif de croissance démographique de 1,4 % par an.
- Privilégier le développement urbain autour du Chef-lieu et préserver l'organisation de la commune en hameaux, notamment ceux de la Maconnière, Angosard, Mure, Rieux, Les Brets, le Mollard, le Vivier, ... afin d'éviter le mitage du territoire.
- Permettre le réinvestissement urbain par la réhabilitation des bâtis existants, les constructions dans les « dents creuses », ou le changement de destination des bâtis isolés.
- Offrir de nouvelles capacités d'habitat en accession et en locatif et répondre aux besoins identifiés en matière de logements pour tous et intermédiaires à l'échelle du pôle de Nances, Novalaise, Gerbaix selon les prescriptions du SCoT.

2 L'environnement, le paysage et le cadre de vie

- Maintenir la qualité paysagère du village qui offre une alternance entre les secteurs agricoles, naturels et forestiers et les espaces urbanisés
- Veiller à promouvoir l'intégration architecturale et paysagère des constructions futures dans le

contexte rural de Gerbaix.

- Préserver trames vertes et bleues (corridors écologiques) inscrits au SCoT de même que les autres espaces naturels sensibles comme le site Natura 2000 SO1, la tourbière des Marais et Grands Champs, les zones humides, et prévenir les risques naturels.

3 L'agriculture et la gestion forestière

- Préserver les espaces agricoles nécessaires au maintien de l'agriculture locale et/ou autres formes d'agriculture par une consommation limitée de ces espaces pour d'autres fonctions
- Préserver le potentiel forestier sur le secteur des Chênevières.

4 Les activités économiques et de loisirs

- Permettre le développement économique (artisanat) en particulier sur la zone d'activité d'intérêt communautaire du Guigardet,
- Accompagner les projets touristiques sur Gerbaix, en lien avec la politique de la communauté de communes du Lac d'Aiguebelette.

5 Les ressources naturelles, les mobilités et l'énergie

- Adapter le développement communal aux capacités du milieu naturel et notamment optimiser l'urbanisation au regard des réseaux existants
- Participer au développement des déplacements doux (piétons, vélos...) afin de réduire la dépendance automobile pour les circulations de proximité en lien avec le pôle d'équilibre de Novalaise.
- Promouvoir l'efficacité, la sobriété énergétique et les écotecnologies dans l'habitat
- Participer au développement des connexions numériques à haut débit.

Pour atteindre ces objectifs le PADD est construit autour de 3 axes :

Axe n°1 : Renforcer la centralité du Chef-lieu et inscrire durablement la commune dans la polarité de Novalaise définie par la SCoT, développer les hameaux selon leur identité propre.

Ainsi le Chef-lieu constitue le lieu privilégié du développement à l'horizon PLU : l'OAP du Chef lieu y contribue avec 5 logements.

Un développement modéré des hameaux intégrés dans la polarité le long de la route vers Novalaise est permis. Les OAP de la Maconnière et des Muletiers répondent à cet objectif avec 6 logements.

Pour les autres hameaux des Brets, de Mure, des Rieux et du Vivier, situés plus au nord et à l'ouest, en dehors de la polarité de Novalaise définie par le SCoT, un développement maîtrisé conservera leur identité grâce aux OAP de Mure et des Brêts avec 6 logements.

La densité des logements dans les OAP est de 20/ha conformément au SCoT.

Noter que ce développement est réalisé sans extension de la zone urbaine sur les zones agricoles.

Axe 2 : Soutenir l'économie locale, surtout agricole, et accompagner le développement de la zone d'activités économiques du Guigardet, comme demandé par le SCoT à l'échelle intercommunale.

Au Chef-lieu de la commune, la ZA du Guigardet a fait l'objet d'une réflexion sur sa densification, l'implantation et l'insertion paysagère des constructions à destination industrielle et d'artisanat.

L'activité agricole constitue un pilier de l'économie locale par l'élevage (IGP Tomme de Savoie). Le règlement graphique du PLU classe les secteurs agricoles afin de limiter sur eux les impacts de l'urbanisation, sans pour autant porter préjudice au bon fonctionnement et à l'évolution limitée des exploitations existantes.

Axe n°3 : Valoriser les qualités environnementales et paysagères, garantes d'un cadre de vie rural de qualité.

Le PLU affiche, dans son règlement graphique, les différents périmètres de protection

environnementale (ZNIEF Type I, Zone Natura 2000, zones humides inventoriées à l'échelle du département comme réservoirs de biodiversité), garantissant ainsi leur préservation. Les corridors écologiques du SRCE d'Auvergne Rhône Alpes et du SCoT sont également repris au sein du zonage réglementaire.

.3) - CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été conduite dans les formes prévues par les articles :

L. 153-31 à L. 153-35 et R. 153-8 du Code de l'urbanisme fixant les modalités de la révision du PLU, et les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123 33 du Code de l'environnement fixant celles du déroulement de l'enquête.

La procédure est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de révision.

Le projet a été notifié le 29/02/2024 au Préfet et aux Personnes Publiques Associées :

La région Auvergne Rhône Alpes, le Conseil Départemental, le Syndicat Mixte de l'Avant Pays Savoyard, la communauté de communes de Yenne et celle du lac d'Aiguebelette, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, la MRAE (Direction régionale de l'environnement Rhône Alpes), l'INAO, le parc régional de Chartreuse, RTE.

Ont aussi été consultées les communes voisines de Nances, Marcieux, St Pierre et Ste Marie d'Alvey, St Maurice de Rotherens, St Genix sur Guiers, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, l'ONF (forêt communale).

.4) - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - PUBLICITÉ

- La publicité par voie de presse a été insérée dans la rubrique "**annonces légales**" des journaux *Le Dauphiné Libéré* du 30 mai 2024 et *La Vie Nouvelle en ligne* du 29 mai 2024, soit 15 et 16 jours avant le début de l'enquête, puis renouvelée dans ces mêmes journaux le <*>XXXX
- Les affiches reproduisant l'avis d'enquête publique ont été placardées sur les emplacements prévus à cet effet.
Cet affichage a été entretenu jusqu'au 15/07/2024 inclus, terme de l'enquête.
- Le certificat d'affichage, joint au dossier, établi par la Commune, atteste l'accomplissement de cette formalité.

. 5) - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier comprend :

. 5.1 Les pièces administratives :

La délibération du 14/12/2018 prescrivant la révision du PLU.

L'arrêté de la Commune du 28/05/2024 prescrivant l'enquête soit 16 jours avant le début de l'enquête.

La publicité (conf § 4 ci-dessus) et l'avis d'enquête publique.

Le registre d'enquête publique mis à la disposition du public.

Les avis des Personnes Publiques Associées et autres services consultés pour avis le 29/02/2024, reçus dans l'ordre suivant, et joints au dossier durant l'enquête dès leur arrivée :

P.P.A.*	Service	Date de l'avis
	RTE Réseau de Transport d'Électricité	01/03/2024
	L'INAO	11/04/2024
X	Le Département : appui technique Unité planification et aménagement	18/04/2024
	La ComCom du Lac Aiguebelette	14/05/2024
X	Le Syndicat de l'avant pays savoyard pour le SCoT	3/06/2024
X	L'État (DDT SPAT)	4/06/2024
	La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	6 /06 /2024
X	Le Parc Régional de Chartreuse : avis sur le PLU et sur la contribution de la commune aux ZAEnR	12 /06/ 2024 vote du 29/04/2024
X	L'Etat, DDT - CDPENAF	21/06/2024
X	L'avis de la MRAE	4 /06/2023 (2024?)

* Personne Publique Associée

.5.2 Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend :

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 1.1 Diagnostic territorial
- 1.2 Justifications des choix
- 1.3 Évaluation environnementale
- 1.4 Résumé non technique

2. PADD

- 2. PADD

3. RÈGLEMENTS

- 3.1 Règlement écrit
- 3.2 Règlement graphique

4. OAP

Cinq OAP sectorielles :
OAP Habitat n°1 Chef-lieu, OAP Habitat n°2 Mure, OAP Habitat n°3 Maconnière, OAP Habitat n°4 Les Muletiers, OAP Habitat n°5 Les Brets.

5. ANNEXES

- 5.1 Liste SUP
- 5.1 Plan SUP
- 5.1 SUP I4 carte
- 5.2 Sanitaires - Capacités et traitement des eaux usées du réseau assainissement
- 5.2 Sanitaires - Définition des charges futures de la STEP
- 5.2 Sanitaires - Délibération RPQS eau 2022
- 5.2 Sanitaires - Note de capacité de traitement STEP
- 5.2 Sanitaires - Note technique sur l'alimentation en eau potable
- 5.2 Sanitaires - RPQS 2022 eau

- 5.3 Informations - Environnement Gerbaix
- 5.3 Informations - Forêt communale Gerbaix
- 5.3 Informations - Inventaire des zones humides Gerbaix
- 5.3 Informations - Trame verte et bleue 1 Gerbaix
- 5.3 Informations - Trame verte et bleue 2 Gerbaix

.6) – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6-1) Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée au siège de la mairie de Gerbaix du 13 juin 2024 au 15 juillet 2024 inclus, soit une durée de 33 jours consécutifs.

6-2) Affichage

Je me suis assuré que l'affichage de l'avis d'enquête publique, destiné à l'information du public, avait été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

6-3) Permanences et audition du public.

Je me suis tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures suivants :

- jeudi 13 juin de 9h à 13h,
- lundi 24 juin de 16h à 20h,
- lundi 15 juillet de 13h à 17h.

6-4) Registre d'enquête et Procès-verbal de synthèse des observations du Public.

Le registre d'enquête, ainsi que toutes les pièces constituant le dossier, ont été visés et paraphés par mes soins au siège de la mairie avant l'ouverture de l'enquête.

Au terme de l'enquête, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, l'ensemble du dossier m'a été remis et le registre a été clos par mes soins le 15 juillet 2024.

Le 15 juillet, j'ai eu un entretien avec Monsieur le Maire, au cours duquel j'ai exposé les observations écrites et orales du public ainsi que celles des Personnes Publiques Associées. Le rapport de synthèse des observations a été remis au maire le 22 juillet.

***En conclusion**, l'enquête s'est déroulée suivant la procédure en vigueur, dans un climat serein marqué par une excellente collaboration de la part de la mairie. M. le maire et la secrétaire de mairie ont mis à ma disposition tous les documents et informations pouvant faciliter l'analyse et la compréhension du projet et répondre aux questions du public.*

6-5) Chronologie du déroulement de l'enquête

2/05/2024 : envoi par mél du dossier au commissaire enquêteur.

24/05/2024 : réunion de présentation du projet et visite du site avec M. le maire. Remise du dossier papier provisoire au commissaire enquêteur.

Présentation et mise au point du dossier, organisation du déroulement de l'enquête, établissement du

planning des permanences, mise au point de l'arrêté prescrivant l'enquête, préparation de l'avis d'enquête et sa publicité.

13/06/2024 : première permanence

Remise d'un dossier complet au commissaire enquêteur. Visas et paraphes du registre et des documents contenus dans le dossier d'enquête.

11 observations sont notées sur le registre lors de la permanence.

24/06/2023 : deuxième permanence, 8 observations notées sur le registre.

15/07/2024 : troisième permanence, 3 observations notées entre les deux permanences, suivies de 5 observations lors de la permanence.

Clôture de l'enquête et rédaction partielle de la synthèse des observations du public. Puis présentation des observations à M. le Maire et 3 conseillers de 18h à 20h30.

22/07/2024 : Remise au maire des procès-verbaux de synthèse des observations du public et des avis des services consultés, pour réponse. (annexés au présent rapport).

30 juillet 2024 : réponse de la commune aux observations du public.

31 juillet 2024 : mémoire en réponse aux avis des PPA, avec le concours du bureau d'étude.

Par ailleurs, 10 courriers ont été reçus pendant l'enquête, par mél ou remis en mains propres.

/08/2024 Envoi en mairie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, accompagnés du dossier et du registre d'enquête.

6-6) **Information et interventions du public**

Avant le lancement de l'enquête publique, la commune a mené en parallèle de l'étude d'urbanisme un processus de concertation, suite à la prescription de révision du PLU du 18/12/2018.

- Trois réunions publiques ont été organisées par le maire avec le bureau d'études pour partager les attentes des habitants sur l'évolution du centre village. Elles se sont tenues les 17/02/2019, 10/02/2022 et 6/12/2024. 50 à 70 personnes y ont participé, soit autour de 15 % de la population, chiffre assez satisfaisant.
- Un registre a été mis à disposition du public pendant un mois, les remarques portent surtout sur des questions individuelles. La commune a recontacté la plupart des auteurs pour leur rappeler les dates de l'enquête et les inviter à faire part de leurs demandes au commissaire enquêteur.

En conclusion, la composition du dossier et la chronologie de l'enquête telles qu'elles sont présentées et analysées ci-avant, n'apportent aucun élément particulier de nature à fonder un avis défavorable à ce dossier.

.7) - ANALYSE DU DOSSIER PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

.7-1) Sur la forme et la présentation

La composition du dossier a été décrite au §5 ci-dessus. Elle est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

La notice de présentation me paraît très accessible à la compréhension du public. Elle explicite les raisons pour lesquelles la révision a été engagée et décrit les principales caractéristiques du projet de PLU.

.7-2) Sur le fond

1 Conformité avec les documents en vigueur (le SCoT de l'Avant Pays Savoyard)

Analyse du rapport de présentation (cf justification des choix) et du PADD.

- Sur le thème du développement démographique, de l'habitat et de l'urbanisation :

le SCoT de l'Avant Pays Savoyard définit Gerbaix comme village polarisé autour de Novalaise avec un objectif de croissance démographique de 1,4 % par an, pour atteindre 520 habitants environ en 2034. Ce choix est cohérent au regard des objectifs de production de 50 logements demandés par le SCoT pour la commune de Gerbaix. En effet, au vu de la croissance démographique fléchée, ces 50 logements devraient permettre l'accueil de 95 habitants supplémentaires entre 2019 et 2034.

Les objectifs de densité, fixés par le SCoT, sont respectés pour les OAP. En effet un potentiel de 29 logements est identifié sur la durée du PLU de 2024 à 2034 en densification dont 20 font l'objet d'une OAP. Sur les secteurs d'OAP (sites pouvant accueillir plus d'un logement), la densité atteint près de 20 logements/ha, en accord avec les objectifs du SCOT.

Le PADD privilégie le développement urbain autour du Chef-lieu et préserve l'organisation de la commune en hameaux afin d'éviter le mitage du territoire.

En accord avec les nouveaux principes de la loi Zéro Artificialisation Nette (Loi Climat et Résilience 2021), la commune fait le choix de n'identifier aucun secteur d'extension au sein de PLU. Sur 2 ha affectés à la commune par le SCoT, le bilan de consommation des ENAF 2011-2021 laisse une surface disponible pour le PLU de 1,39 ha. Le projet de PLU n'en consommera que 1,25 ha. Il en ressort une réduction de la consommation d'espaces NAF de près 53,5 %.

L'essentiel du projet communal repose ainsi sur la densification de l'enveloppe urbaine. Le potentiel identifié en densification s'élève à 2,28 ha (dont 1,2 ha concernés par des OAP).

Le PADD privilégie le réinvestissement urbain dans l'ensemble de la commune à travers la réhabilitation des bâtis existants, les constructions dans les « dents creuses », voire le changement de destination des bâtis isolés.

Le rapport montre bien la volonté de protéger l'agriculture qui contribue à la qualité environnementale de la commune, en limitant les urbanisations aux zones U du PLU précédent. La zone AU du PLU précédent, qui n'a pas abouti à de nouvelles constructions, a été supprimée et reclassée en zone agricole. Le PLU respecte les exigences du SCoT dans ce sens.

Les dents creuses sont au nombre de 15 dont 6 font l'objet d'une OAP (5 OAP car l'OAP de Mure compte deux sites). Ces dents creuses occupent une surface totale de 2,28 ha. La densité est donc de 12 logements/ha.

- Sur le thème de l'environnement, du paysage et du cadre de vie :

Les trames vertes et bleues (corridors écologiques), inscrites au SCoT, de même que les autres espaces naturels sensibles (le site Natura 2000 SO1, la tourbière des Marais des Grands Champs, et les zones humides) sont inscrits dans le règlement graphique. Les trames vertes et bleues devront toutefois faire l'objet d'une OAP, non prévue dans le projet.

2 Incidence environnementale du projet

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Ce document de 60 pages démontre la compatibilité du PLU avec :

Le SCoT, le SRADETT Auvergne Rhone Alpes et le SDAGE Rhône Méditerranée, ces deux derniers documents ayant été approuvés après le SCoT.

Les corridors écologiques du SCoT de l'Avant Pays Savoyard et les secteurs agricoles et naturels d'enjeux paysagers sont inscrits dans le zonage agricole en Aco et Ap, Nco et Nre, avec un règlement spécifique.

Suite à cette évaluation, l'autorité environnementale a fait connaître son avis le 4 juin 2024, et la commune a rédigé le mémoire en réponse. Il reprend point par point les recommandations de l'AE, en justifiant sa position ou en prenant acte des modifications à apporter lors de la mise au point du PLU.

En conclusion, il m'apparaît que le PLU est conforme au SCoT, document intégrateur des réglementations supérieures. Par ailleurs le PLU me semble avoir pris en compte au mieux les contraintes environnementales, en particulier en ne présentant aucune surface en extension. La prise en compte des remarques de l'Autorité Environnementale doit permettre de mieux l'adapter.

.8) - EXPOSÉ ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le 4/03/2024, la commune a adressé le dossier relatif à la modification n°1 du PLU aux Services de l'État et aux Personnes Publiques Associées, afin de recueillir leur avis. J'ai établi une synthèse de ces avis, transmise à la commune le 22 juillet 2024. J'ai demandé à la commune de répondre aux observations, au moins sur les réserves émises. Le mémoire en réponse validé par la commune m'a été remis le 31 juillet.

Résultats de la consultation

service	Avis	observations
État, DDT-SPAT	Favorable avec réserves	et recommandations
CDPENAF	Favorable avec recommandations	
SAVP pour SCoT	Favorable avec réserves	et recommandations
Conseil Départemental de la Savoie, Pôle Aménagement	Favorable avec remarques	Précisions à intégrer au PLU
Chambre d'agriculture	Favorable avec réserves	et recommandations
Chambre de Commerce et d'Industrie	Sans avis	Observations
INAO	Favorable avec réserves	Indicatives car commune hors AOP
MRAE	Analyse sans avis	Recommandations
Parc de Chartreuse	Favorable avec recommandations	
RTE	Demandes d'intégration	Mentions à intégrer
Com Com Lac Aiguebelette	Pas de remarques	

Ci-dessous le mémoire en réponse de la commune, présenté par le bureau d'études sous forme de

tableau, répondant aux observations faites par les services. Il est classé en fonction des thématiques. J'ai précisé les remarques faisant l'objet de réserves. Mon avis est formulé après ce tableau.

Thème	Avis	Pièces concernées	Remarque	Action à mener	Proposition de réponse
Accès	Département	OAP	OAP n° 1 – Chef-lieu : l'accès se fait sur la route départementale (RD) 35, avec de bonnes conditions de visibilité et pour 6 logements, il ne nécessite pas d'aménagement particulier pour la sécurité.	PREND ACTE	
Accès	Département	OAP	OAP n° 2, n° 3, n° 4, n° 5 : les accès se font sur des voies communales. Le faible nombre de logements créé est cohérent avec les intersections de ces voies communales et les routes départementales.	PREND ACTE	
Accès	Département	Règlement écrit	Les 5 derniers mètres doivent avoir une pente maximum de 2 %.	PRISE EN COMPTE	Le règlement pourra être complété sur ce point
Agriculture	DDT (Réserve)	Rapport de présentation	Reporter le diagnostic de la chambre d'agriculture de 2019 en annexe, le synthétiser et l'actualiser dans le rapport de présentation.	PRISE EN COMPTE	Une synthèse et appropriation du diagnostic agricole existant et réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2019, sera ajoutée au diagnostic. Toutes les données ne pourront techniquement pas être actualisées. Des informations complémentaires relatives aux cultures pourront être ajoutées pour actualiser la donnée.
Agriculture	DDT	Zonage	Matérialiser dans le règlement graphique les bâtiments agricoles.	PRISE EN COMPTE	Les bâtiments agricoles seront ajoutés au plan de zonage en tant qu'information sur la base des données disponibles.
Agriculture	DDT	Règlement écrit	La CDPENAF préconise 60 m ² pour les bâtiments de surveillance de l'exploitation (au lieu de 40 m ²), ils doivent être intégrés ou accolés au bâtiment d'exploitation.	PRISE EN COMPTE	Le règlement écrit évoluera pour prendre en compte cette demande : "Les constructions à usage de local de surveillance de l'exploitation agricole : la surface sera limitée à 60 m ² de surface de plancher. Elles seront accolées ou intégrées au volume des constructions existantes. Aucune extension ne sera autorisée".
Agriculture	DDT	Règlement écrit	Page 46, (zones A et Aco) corriger la tableau, la sous destination logement n'est pas interdite mais autorisée sous conditions.	PRISE EN COMPTE	Cette erreur sera corrigée au sein du règlement écrit.
Agriculture	DDT	Règlement écrit	Page 61, (zones N et Nco) corriger la tableau, la sous destination logement n'est pas interdite mais autorisée sous conditions.	PRISE EN COMPTE	Cette erreur sera corrigée au sein du règlement écrit.
Agriculture	DDT	Règlement écrit	Bâtiments pouvant changer de destination. Des incohérences : 13 dans le zonage, 12 dans le rapport. 4 d'entre eux, au Chanay, Pierre plate, La Lattaz, Chez Marin ne sont pas conformes aux attendus de la CDPENAF. Ils doivent être retirés du PLU. Cf avis CDPENAF.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	La commission souhaite donner une suite favorable au maintien des changements de destination qui permettrait la réalisation de logements sans consommation de foncier et donc qui ne présente pas d'enjeu pour l'exploitation des terres alentours. Cette identification ne constitue pas une validation du changement de destination, la CDPENAF devra rendre un avis conforme lors du dépôt de la demande qui devra alors justifier de la meilleure prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux.
Agriculture	CDPENAF	Zonage Règlement écrit	Mettre en cohérence le nombre de changements de destination.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	12 changements de destination sont identifiés, la commune souhaite les maintenir. Leur impact mineur pour l'agriculture sera justifié. Ce chiffre sera harmonisé au sein des différentes pièces.
Agriculture	CDPENAF	Zonage Règlement écrit	Supprimer les 4 changements de destination identifiés sur les secteurs Lattaz, Pierre Plate, Chanay et Chez Marin.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	12 changements de destination sont identifiés, la commune souhaite les maintenir. Leur impact mineur pour l'agriculture sera justifié. Ce chiffre sera harmonisé au sein des différentes pièces.
Agriculture	INAO	Zonage	Le PLU identifie 13 bâtiments en zone agricole comme pouvant changer de destination vers de l'habitat. Ces projets ne doivent pas compromettre l'activité agricole à proximité.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	12 changements de destination sont identifiés, la commune souhaite les maintenir. Leur impact mineur pour l'agriculture sera justifié. Ce chiffre sera harmonisé au sein des différentes pièces.
Agriculture	INAO	Règlement écrit	Le règlement écrit concernant les extensions des habitations existantes en zone agricole ne correspond pas à la doctrine de la CDPENAF de Savoie (les habitations présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m ² peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m ² de surface de plancher).	PRISE EN COMPTE	Le règlement écrit des zones A sera complété.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Rapport de présentation	L'absence d'impact agricole des changements de destination n'est pas explicitée pour venir justifier au cas par cas les identifications de	PRISE EN COMPTE	12 changements de destination sont identifiés, la commune souhaite les maintenir. Leur impact mineur pour l'agriculture sera justifié. Ce chiffre sera harmonisé au

Agriculture	Chambre d'agriculture	Rapport de présentation	bâtiments alors que c'est bien la condition de leur repérage. La zone Ap aurait pu être mieux argumentée en illustrant le besoin spécifique d'un règlement plus strict sur ces espaces.	PARTIELLE	sein des différentes pièces.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Zonage	Le contour nord-ouest du zonage U aux Brets s'étend plus loin sur la parcelle A1885 agricole que dans le PLU en vigueur, nous demandons qu'il reste plus proche du bâtiment conformément aux objectifs du PADD. Avis défavorable à l'évolution de bâtiments isolés, sans partie habitable en l'état, ou sans habitation déjà existante à proximité immédiate. Au regard de ces éléments, demande de suppression de l'identification des bâtiments isolés sur les parcelles A759 à Mure, A1632 à Pierre Plate et A391 Chez Marin.	PRISE EN COMPTE	La justification de l'existence de cette zone et de sa spécificité réglementaire sera étayée.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Zonage	Par ailleurs, réserve sur l'identification du bâtiment parcelle A2348 à la Maconnière : le site accueille un bâtiment fonctionnel qui pourrait accueillir un projet d'installation agricole. Défavorables à l'identification du bâtiment sur la parcelle A2240 à la Lattaz. Bien qu'en contexte habité, ce bâtiment reste le plus proche et en vis à vis direct du bâtiment d'élevage parcelle A1520 et à l'intérieur de sa distance de réciprocité sanitaire. Le règlement de la zone A doit préciser que la règle de constructibilité limitée des extensions (p.47) ne s'applique pas à toutes les constructions mais uniquement aux habitations étant entendu que les constructions agricoles sont limitées par la justification de la nécessité pour l'exploitation et que les seuils applicables aux habitations ne peuvent s'appliquer aux constructions agricoles.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	12 changements de destination sont identifiés, la commune souhaite les maintenir. Leur impact mineur pour l'agriculture sera justifié. Ce chiffre sera harmonisé au sein des différentes pièces.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Règlement écrit	Défavorable au fait de limiter les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles aux seuls volumes existants. Si un comptoir de vente peut s'insérer dans les volumes existants, cela ne peut pas toujours être le cas pour un local de transformation. Ces derniers peuvent en revanche être accolés au bâtiment d'exploitation sans contraintes techniques ou topologiques. Il en va de même du local de surveillance qui peut être accolé au bâtiment d'exploitation s'il ne peut être réalisé dans les volumes existants. Ap : il ne semble pas opportun d'autoriser les bâtiments de 25 m ² pour les exploitations existantes. Cette dimension de bâtiment ne semble pas justifiée par un besoin agricole professionnel. Il conviendrait soit de supprimer cette possibilité soit de permettre des constructions agricoles plus grandes sous réserves d'un travail particulier d'insertion paysagère.	PRISE EN COMPTE	La règle sera précisée.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Règlement écrit	Le règlement de la zone A mériterait d'être plus précis sur les exhaussements/affouillements. Les dépôts de matériaux doivent être interdits en zone agricole. Les exhaussements/affouillements pour des projets liés et nécessaires aux constructions autorisées dans la zone peuvent être autorisés. Quand les exhaussements/affouillements ne sont pas liés à une construction, il faut pouvoir justifier en quoi ces moyens vont améliorer l'exploitation agricole du site et nous recommandons que le règlement précise l'obligation d'un suivi agronomique pour les aménagements d'amélioration agricole. En complément, il peut être utile de rappeler que les aménagements de	PRISE EN COMPTE	la règle sera retravaillée avec la commission.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Règlement écrit		PRISE EN COMPTE	la règle sera retravaillée avec la commission.
Agriculture	Chambre d'agriculture	Règlement écrit		PAS DE PRISE EN COMPTE	L'instruction des actes ne permettra pas de vérifier en quoi un affouillement améliorera l'exploitation. Il est soit autorisé soit interdit sous des conditions vérifiables au titre du code de l'urbanisme.

Agriculture	SCOT	Rapport de présentation	terrain réalisés en dessous des seuils de demande d'autorisation doivent dans tous les cas être conformes au règlement et donc doivent justifier de l'amélioration agricole effective. Un diagnostic agricole a été réalisé par Chambre d'Agriculture en 2019. Une mise à jour aurait pu être réalisée. Le document a été repris dans son intégralité dans le rapport de présentation sans analyse et sans conclusion, alors que le projet de PLU doit exposer les enjeux relatifs à l'agriculture au regard des orientations de la commune. Une analyse doit être rédigée dans le rapport de présentation et justifiée au regard du projet de la commune. le diagnostic complet doit être annexé au PLU.	PRISE EN COMPTE	Une synthèse et appropriation du diagnostic agricole existant et réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2019, sera ajoutée au diagnostic. Toutes Les données ne pourront techniquement pas être actualisées Des informations complémentaires relatives aux cultures pourront être ajoutées pour actualiser la donnée.
Armature territoriale	SCOT (Réserve)	Rapport de présentation	La commune de Gerbaix est identifiée comme un village polarisé par le pôle d'équilibre de Novalaise dans l'armature du SCOT et sa place doit être exposée et justifiée pour chacune des thématiques.	PRISE EN COMPTE	Au sein des justifications, le BE démontrera l'adéquation entre le projet de PLU de Gerbaix et les prescriptions et recommandations du SCoT de l'Avant Pays Savoyard.
Assainissement	DDT (Réserve)	Rapport de Présentation	Absence d'analyse. Il est indiqué en page 64 "ce paragraphe sera complété à partir des données transmises par l'autorité compétente". Il est nécessaire que le rapport de présentation soit complété : présentation des capacités de traitement de la station d'épuration par rapport à la population actuelle et à l'évolution démographique envisagée. Le bilan des capacités/besoins en assainissement a été réalisé par la C.C de Yenne. Le projet de PLU doit faire état de la situation au regard de ce bilan.	PRISE EN COMPTE	Le BE se tournera vers la Communauté de Communes et se basera sur les données transmises pour dresser un bilan qui sera détaillé au sein du rapport de présentation, d'abord dans la partie diagnostic, puis dans la partie justification. En effet, il est nécessaire que le projet communal soit justifié au regard des capacités du réseau d'assainissement.
Eau et assainissement	DDT (Réserve)	Annexes	Intégration d'un plan de zonage d'assainissement aux annexes.	PRISE EN COMPTE	Le plan de zonage d'assainissement sera intégré aux annexes.
Eau et assainissement	DDT	Rapport de présentation	Le rapport de présentation doit confirmer que la ressource en eau est suffisante pour les besoins affichés au PLU par une étude besoins/ressources, avec l'aide de la com-com de Yenne compétente.	PRISE EN COMPTE	Le BE se tourne vers la Communauté de Communes et se basera sur les données transmises pour dresser un bilan qui sera détaillé au sein du rapport de présentation, d'abord dans la partie diagnostic, puis dans la partie justification. En effet, il est nécessaire que le projet communal soit justifié au regard des ressources en eau.
Eau et assainissement	SCOT (Réserve)	Rapport de présentation	La Note de la CC de Yenne (en annexe du PLU) a été reprise dans le rapport de présentation sans analyse et sans conclusion alors que le projet de PLU doit exposer la ressource actuelle et future et expliciter sa compatibilité avec les projets de la commune à l'horizon 10 ans. La rédaction du projet de PLU ne contient pas les éléments permettant d'apprécier cette situation. De plus, la carte du réseau doit être présentée en annexe. L'adéquation entre les besoins et la ressource en eau n'est pas justifiée Assainissement.	PRISE EN COMPTE	Sur la base des données qui vont être transmises par la CC de Yenne, le rapport de présentation (diagnostic et justification), sera complété. Le projet de PLU et notamment les objectifs de croissance démographique et de production de logements seront analysés au regard des ressources en eau potable.
Eau et assainissement	SCOT (Réserve)	Rapport de présentation	Rédiger, au sein du rapport de présentation, une analyse du schéma d'assainissement collectif de la CC du Lac d'Aiguebelette, et une justification au regard du projet communal. Après lecture des pièces, il n'y a pas de remarques particulières concernant l'assainissement.	PRISE EN COMPTE	Le projet communal sera justifié au regard des capacités du réseaux d'assainissement collectif, présenté au sein du Schéma directeur communautaire
Eau et assainissement	CCLA	Règlement écrit	Enfin en ce qui concerne les zones non desservies par le réseau collectif, il est bien précisé que la parcelle devra être pourvue d'un système d'assainissement autonome. Il pourrait être indiqué qu'il sera obligatoire de fournir une étude de sol à la parcelle, avant toute mise en place d'un système d'assainissement autonome.	PREND ACTE	
Eau pluviales	DDT	Rapport de présentation		PRISE EN COMPTE	Au sein des justifications du projet communal, la gestion des eaux pluviales sera abordée. En effet, le règlement contient des règles relatives à ce sujet, pour

			Pas de données affichées, à compléter dans le rapport de présentation.		chacune des zones du PLU : le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement doit être pris en charge par les aménageurs au droit des accès créés au sein de toutes les zones. Au sein des zones urbaines, il est imposé d'avoir deux réseaux distincts eaux usées / eaux pluviales...
Eaux pluviales	Département	Règlement écrit	Le rejet dans le réseau pluvial du Département doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Elle est appuyée par les justificatifs du débit rejeté, ne devant donc pas dépasser le ruissellement reçu avant construction, et sa compatibilité avec le débit capable du réseau d'eaux pluviales du Département.	PREND ACTE	
Économie	SCOT	Rapport de présentation	Ajouter, au sein du diagnostic, une cartographie de la zone du Guigardet et une présentation des types d'activités existants	PRISE EN COMPTE	Un état des lieux de l'existant sur la zone du Guigardet sera ajouté au diagnostic.
Économie	Département	Règlement écrit	Dans les zones d'activité, le recul des portails doit être porté à 10 mètres au lieu de 5 mètres pour permettre le stationnement d'un poids lourd, sans engager le gabarit de la route départementale. Dans le cadre de la réflexion que vous allez engager pour optimiser le foncier économique disponible, nous vous suggérons de privilégier la règle d'implantation basée sur le périmètre de constructibilité plutôt que celle traditionnellement utilisée, qui fait référence aux limites d'emprise et séparatives. Cela aurait l'avantage de faciliter l'aménagement progressif de la zone, dont l'usage futur n'est pas nécessairement connu. Dans ce cas, nous vous préconisons de réduire au maximum les marges de recul vis-à-vis des limites séparatives afin d'éviter la déperdition de foncier. Les entreprises établies pourront ainsi tirer pleinement parti du foncier qui leur est alloué.	PRISE EN COMPTE	Le règlement écrit de la zone Ue sera mis à jour.
Économie	CCI	Règlement écrit	Le projet de PLU autorise l'implantation de surfaces commerciales de 300 à 900 m ² de surface de plancher en zone Ua et Ueq. Or, dans le cadre du Document d'Aménagement Commercial intégré dans le DOO du SCOT, il est possible d'autoriser des implantations et extensions commerciales uniquement jusqu'à 300 m ² de surfaces de plancher. La sous destination commerce devra être limitée à 300 m ² de surface de plancher dans l'ensemble de la commune.	PAS DE PRISE EN COMPTE	Ce n'est plus utile car il n'y a plus qu'un emplacement disponible dans la zone artisanale.
Économie	SCOT (Réserve)	Règlement écrit	Compléter le diagnostic par un inventaire précis et actualisé du nombre d'installations existantes.	PRISE EN COMPTE	Le règlement écrit limitera la surface de plancher des activités à commerciales à 300 m ² en zone Ua et Ueq, à la place de fourchette 300 - 900 m ² .
Énergie	DDT	Rapport de présentation	Les règles d'installation des panneaux dans le règlement, page 32 sont trop contraignantes, à supprimer.	PRISE EN COMPTE	Le diagnostic sera complété selon la disponibilité de la donnée.
Énergie	DDT	Règlement écrit	Préciser explicitement dans le règlement que la production d'énergies renouvelables est autorisée dans les zones A et N (présence de ZAEur).	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	Le règlement de la zone sera revu en commission, des adaptations pourront être proposées sous réserve du maintien des enjeux de protection paysagère et patrimoniaux
Énergie	DDT	Rapport de présentation	Parmi les indicateurs de suivi des effets du PLU, page 65, ajouter aux indicateurs de suivi de la transition énergétique un indicateur de consommation dans le secteur résidentiel.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	Le règlement n'interdit pas explicitement, elle reste donc possible sous réserve des dispositions départementales
Énergie	DDT	Rapport de présentation	Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet du PLU. Cette analyse est absente du document. Il n'est ainsi pas possible d'en déduire les objectifs attendus en matière de modération de la consommation d'espaces et de prévision dans la production de logements. De plus, cette absence d'analyse ne permet pas de s'assurer de la bonne compatibilité avec le SCOT.	PRISE EN COMPTE	Oui
Foncier	DDT (Réserve)	Rapport de présentation		PRISE EN COMPTE	Sur la base des permis de construire, l'analyse de la consommation foncière des dix dernières années sera intégrée au sein du rapport de présentation. Selon les données officielles, 3,7 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021. Selon la Loi Climat et résilience, la consommation doit être divisée par deux à l'horizon PLU et depuis 2021, soit 1,85 ha au maximum. Selon les données issues de l'analyse des permis de construire, 0,8 ha ont été consommés depuis 2021 et le PLU en prévoit 0,38 ha. Ainsi, l'objectif est atteint puisque 1,18 ha seront consommés sur la commune entre 2021 et 2035.

Foncier	DDT (Réserve)	Rapport de présentation	Concernant les dents creuses, le travail a été réalisé (p75 et suivantes) mais de manière incomplète et sur une temporalité non justifiée. En effet les données ont été établies à partir de 2019 au lieu de 2023. En sont en conséquence confuses et inexploitable, tant celles qui concernent le bilan de la consommation passée (qui aurait dû être fait sur la période 2013-2023) que celles qui concernent les projection à venir (qui aurait dû être fait à compter de 2023 et non 2019). Concernant le tableau de synthèse des surfaces (page 33 des justifications), il pourra être complété par les données de surfaces du PLU en vigueur, pour mettre en avant le projet vertueux de la commune en matière de consommation d'espaces et corrigé sur la superficie totale des zonages qui diffère de la superficie communale. La mobilisation du foncier en dent creuse doit être la plus efficiente possible dans un souci de sobriété foncière. Ainsi, les OAP 3, 4 et 5 pourraient comporter un nombre de logements minimum à produire et non un nombre de logements attendus. En particulier, l'OAP 3 d'une superficie supérieure à 3000 m² pourrait définir une densité de l'ordre de 20 logements par hectare (densité moyenne du SCOT).	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	Les données seront uniformisées en séparant - l'analyse de la consommation foncière, entre 2011 et 2021 (au regard de la Loi Climat et Résilience) et entre 2021 et 2034 (horizon PLU). - l'analyse de la production de logements, au regard des objectifs du SCOT et donc entre 2015 et 2034.
Foncier	DDT	Rapport de présentation	Les potentialités de densification ne semblent pas exploitées au mieux par le projet. De plus, le bilan de consommation des ENAF, par ses lacunes, ne permet de d'apprécier correctement l'évolution de l'action communale pour la préservation de ces derniers.	PRISE EN COMPTE	Le tableau de synthèse des surfaces sera complété au sein du rapport de présentation, afin de donner à voir les évolutions entre le document en vigueur et le nouveau document.
Foncier	DDT	Rapport de Présentation	Certaines dents creuses semblent avoir été exclues à tort du recensement dans le cadre de la densification du bâti	PRISE EN COMPTE	Les OAP seront rediscutées avec les élus. En l'état il n'est pas projeté de densification complémentaire, privilégiant plutôt la création de logement par le changement de destination et évitant de fait une artificialisation trop importante.
Foncier	CDPENAF	Rapport de présentation	Suppression de l'OAP 4 aux Muletiers qui ne semblent pas se justifier.	PAS DE PRISE EN COMPTE	Sur la base des permis de construire, l'analyse de la consommation foncière des dix dernières années sera intégrée au sein du rapport de présentation. Selon les données officielles, 3,7 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021. Selon la Loi Climat et résilience, la consommation doit être divisée par deux à l'horizon PLU et depuis 2021, soit 1,85 ha au maximum. Selon les données issues de l'analyse des permis de construire, 0,8 ha ont été consommés depuis 2021 et le PLU en prévoit 0,38 ha. Ainsi, l'objectif est atteint puisque 1,18 ha seront consommés sur la commune entre 2021 et 2035.
Foncier	CDPENAF	Rapport de présentation	Le projet de PLU annonce qu'il n'y a aucune surface en extension prévue. Selon la méthode d'évaluation de la consommation foncière liée à l'habitat du SCOT, le projet de PLU présente 9671 m² de surfaces en extension : 4048 m² dont 2200 m² pour 5 logements pour l'OAP 1 et 3835 m² pour le secteur de Mure et 1788 m² pour autres (aucun logement n'y est prévu). L'ensemble des surfaces présentées ci-dessus sont considérées comme de l'extension dans le SCOT et devront être présentées comme telles dans le PLU. Les OAP 1 et 2 sont considérées en dents creuses dans le PLU. Toutefois, bien que l'OAP 1 ait une surface inférieure à 3000 m², l'ensemble du tènement non bâti en continuité représente plus de 3000 m² et demeure constructible ; aucune justification n'est exposée.	PRISE EN COMPTE PARTIELLE	Les dents creuses exclues l'ont été pour les raisons suivantes : problématique d'accessibilité, taille trop réduite, topologie contraignante, enjeux paysagers ou environnementaux, rétention foncière... Les justifications seront renforcées. Comme le souligne l'INAO l'ensemble du projet de la commune se fonde sur une mobilisation de foncier en densification. L'OAP 4 est actuellement utilisée pour l'agriculture mais constitue en réalité un terrain enclavé entre la route départementale (sud) et le chemin de la chapelle (Est et Nord). Sa mobilisation en tant que zone urbaine n'est pas de nature à porter atteinte à l'exploitation (source : commune). Par ailleurs elle se situe dans le hameau le plus proche de Novalaise et donc des services ; le secteur est correctement desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Foncier Foncier	CDPENAF SCOT	OAP Rapport de présentation		PRISE EN COMPTE PARTIELLE	Le rapport de présentation sera repris pour afficher la surface d'extension et la justifier. Le cas de l'OAP 2 à Mure : est-ce bien seulement des DP qui ont été déposées ? La suppression du tènement de l'OAP fait suite à une demande de la commune en date du 09 mai 2023. Le cas de l'OAP 1 dans le bourg : la surface concernée par l'OAP et destinée à accueillir des logements représente une surface inférieure à 3000 m². Les tènements voisins, bien que classés en zone constructible, n'ont pas vocation à accueillir du logement. En effet, comme indiqué dans le schéma de principe de l'OAP, les parcelles situées au nord (partie nord de la parcelle A0564, parcelle A2476, A0575, sud de la parcelle A0576), ne doivent être consommés dans l'objectif de préserver le point de vue paysager existant en raison du fort dénivelé. Ainsi, le PLU de Gerbaix prévoirait seulement 3835 m² de surface en extension au sens du SCOT.

Foncier	INAO	OAP	<p>Pour le secteur de Mure, les DP sur l'Ouest du hameau ne constituent pas une autorisation de construire ; et de plus ce secteur, associé à la phase 1 sur le plan de l'OAP 2, représente un tènement non bâti de plus de 3000 m². Aucune justification n'est exposée. 1,02 ha ayant déjà été consommés en extension depuis 2015, auxquels s'ajoutent 0,96 ha du projet de PLU, représentent une surface en extension de 1,87 ha pour la période 2015 - 2034. les surfaces en extension du PLU sont compatibles avec le SCOT.</p> <p>Le PLU ne prévoit aucune extension de l'aire urbaine, ce qui est à saluer, et prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'urbanisation des dents-creuses les plus importantes.</p> <p>Le SCoT prévoit que, pour une commune comme Gerbaix, la densité brute moyenne minimale de chaque zone à urbaniser prévue dans le PLU ne pourra être inférieure à 20 logements par hectare. Or, hormis l'OAP n°1, tous les OAP ont une densité inférieure à la prescription du SCoT et la densité moyenne des OAP est de seulement 15 logements par hectare. De plus, l'OAP n°4 se situe sur une parcelle à usage agricole ; L'INAO demande sa suppression.</p> <p>Le zonage de l'aire urbaine n'est pas tracé au plus près du bâti, notamment dans les hameaux des Muletiers et de Mure.</p>	<p>Le PLU est compatible.</p> <p>PAS DE PRISE EN COMPTE</p>	<p>Comme le souligne l'INAO l'ensemble du projet de la commune se fonde sur une mobilisation de foncier en densification. L'OAP 4 est actuellement utilisée pour l'agriculture mais constitue en réalité un terrain enclavé entre la route départementale (sud) et le chemin de la chapelle (Est et Nord). Sa mobilisation en tant que zone urbaine n'est pas de nature à porter atteinte à l'exploitation (source: commune). Par ailleurs elle se situe dans le hameau le plus proche de Novalaise et donc des services ; le secteur est correctement desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.</p>
Foncier	INAO	Zonage	<p>La superposition de plusieurs phases temporelles (consommation foncière 2011 - 2021, permis accordés 2019 - 2024, dents creuses identifiées) ne permet pas de comprendre clairement les incidences et les ambitions du PLU, même si l'absence de zone AU en extension en fait dans tous les cas un PLU économe en espaces naturels et agricoles. Par exemple, on ne sait pas si les 4 ha indiqués comme consommés l'ont été uniquement en extension ou également dans l'enveloppe urbaine. Il est donc difficile faire la comparaison avec le projet.</p>	<p>PAS DE PRISE EN COMPTE</p>	<p>Les délimitation de la zone U sont validées et correspondent aux enveloppes définies par la Loi Montagne tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti (création d'annexes).</p>
Foncier	Chambre d'agriculture	Rapport de présentation	<p>Pour prolonger ce sujet, il manque une comparaison d'évolution de zonage du PLU actuel et du projet de PLU avec une analyse de l'impact de ces zonages respectifs sur le potentiel agricole effectif (un déclassement de U ou AU pour du bâti isolé ne restitue pas du potentiel agricole par exemple). Six hameaux ne sont ainsi plus en zone U sans qu'il ne nous soit apparu clairement ce qui avait présidé à leur nouveau zonage en A. Il conviendrait de faire un bilan des surfaces exploitées /exploitables qui ont été restituées en A ou incluses aux zones U pour avoir un chiffre qui reflète l'évolution de l'impact du PLU sur le potentiel agricole.</p>	<p>PRISE EN COMPTE</p>	<p>Sur la base des permis de construire, l'analyse de la consommation foncière des dix dernières années sera intégrée au sein du rapport de présentation. Selon les données officielles, 3,7 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021.</p> <p>Selon la Loi Climat et résilience, la consommation doit être divisée par deux à l'horizon PLU et depuis 2021, soit 1,85 ha au maximum. Selon les données issues de l'analyse des permis de construire, 0,8 ha ont été consommés depuis 2021 et le PLU en prévoit 0,38 ha. Ainsi, l'objectif est atteint puisque 1,18 ha seront consommés sur la commune entre 2021 et 2035.</p>
Foncier	Chambre d'agriculture	Rapport de présentation	<p>En parallèle, l'analyse des capacités foncières est précise, intègre bien les permis accordés et prévoit que 29 logements se réalisent dans l'enveloppe urbaine. Pour autant l'exclusion de certaines dents creuses n'apparaît pas assez justifiée :</p> <p>la dent creuse 26 est indiquée comme inconstructible sans que l'on ne sache le motif de l'inconstructibilité, les dents creuses 17 et 22 également exclues, sont simplement indiquées comme des jardins alors que la densification semble pouvoir s'y réaliser en division parcellaire. Le fait d'indiquer un potentiel au PLU ne contraint pas les propriétaires à le réaliser s'ils ne le souhaitent actuellement pas.</p>	<p>PRISE EN COMPTE</p>	<p>Le tableau de synthèse des surfaces sera complété au sein du rapport de présentation, afin de donner à voir les évolutions entre le document en vigueur et le nouveau document.</p> <p>Les dents creuses exclues l'ont été pour les raisons suivantes : problématique d'accessibilité, taille trop réduite, topographie contraignante, enjeux paysagers ou environnementaux, rétention foncière...</p> <p>Les justifications seront renforcées.</p>

Foncier	Chambre d'agriculture	OAP	<p>Enfin, une dent creuse au Vivier semblerait identifiable dans les contours de la zone U proposée.</p> <p>Le besoin de foncier dans les OAP proposées n'est pas pleinement justifié. Faute d'une clarification de ces éléments, nous demandons le retrait et le zonage en A de l'OAP 4 qui a l'impact le plus important, bien que modéré, du projet de PLU sur du foncier agricole.</p> <p>La perspective de création de logements doit être affichée clairement sur la période 2024-2034 en restant dans le cadre correspondant aux attentes du SCOT qui propose au maximum 77 logements pour la période 2015-2034.</p>	PRISE EN COMPTE	<p>Les dents creuses exclues l'ont été pour les raisons suivantes : problématique d'accessibilité, taille trop réduite, topographie contraignante, enjeux paysagers ou environnementaux, rétention foncière... Les justifications seront renforcées.</p> <p>Le projet communal respecte le cadre du SCoT (2015 – 2034) en matière de production de logements.</p> <p>En effet, le PADD annonçait des objectifs 2019 - 2034. Pour plus de clarté, le PLU affichera clairement l'objectif 2024 - 2034 de 29 logements. Additionnés à la production de logements 2015 - 2023 de 32 logements, la commune de Gerbaix répond donc aux exigences du SCOT qui avaient fixé un maximum de 77 logements.</p> <p>A noter tout de même l'existence de 12 potentiels changements de destination identifiés au plan de zonage. Ils sont pris en compte dans les justifications de la production de logements au regard de la croissance démographique attendue.</p> <p>Un potentiel de 29 logements est identifié en densification dont 20 font l'objet d'une OAP.</p> <p>Ces dents creuses sont au nombre de 15 dont 6 font l'objet d'une OAP (5 OAP car l'OAP de Mure compte deux sites). Ces dents creuses occupent une surface totale de 2,28 ha. la densité est donc de 12 logements/ha.</p> <p>En revanche, sur les secteurs d'OAP (sites pouvant accueillir plus d'un logement), la densité atteint près de 20 logements/ha, en accord avec les objectifs du SCOT. En matière d'ENAF, 1,04 ha sont consommés, au sens où ces tènements se situent sur des parcelles figurant au registre parcellaire graphique (enjeux agricoles) ou comptant des boisements.</p> <p>Ces informations seront synthétisées dans des cartes intégrées au au sein du rapport de présentation.</p>
Habitat	SCOT	Rapport de présentation	<p>La totalité des potentiels de densification doivent être présentés sur des cartes associées, les secteurs non retenus doivent être justifiés. Les rénovations devront être intégrées et localisées. La méthodologie utilisée pour l'analyse de la densification doit être présentée.</p>	PRISE EN COMPTE	
Habitat	SCOT (Réserve)	Rapport de présentation		PRISE EN COMPTE	
Logement	INAO	Rapport de présentation	<p>Le projet de PLU prévoit une croissance démographique de 1,3% par an durant la période de validité du PLU, conformément aux prescriptions du SCoT de l'Avant-Pays Savoyard, ce qui correspond à une augmentation de la population d'environ 95 habitants entre 2019 et 2034. En prenant en compte la taille des ménages (environ 2,3 habitants/logement), il faudrait donc entre 40-45 logements pour accueillir cette population. Or, le PLU prévoit la réalisation de 58 logements, ce qui semble largement au-dessus des besoins de la commune.</p> <p>Quantifier la contribution de la commune au logement social en chiffrant dans les OAP les logements sociaux à prévoir.</p>	PRISE EN COMPTE	<p>Les justifications et la méthodologie de calcul seront renforcées et détaillées. Le calcul prends en compte le phénomène de desserrement des ménages et donc le point mort. En effet, la taille des ménages diminue en moyenne au niveau national, en lien avec des dynamiques sociétales (augmentation de la durée de vie, baisse du nombre moyen d'enfants par femme, augmentation du nombre de divorces...).</p> <p>Ainsi, les 58 logements ont vocation à accueillir les nouveaux gerbelans, mais également à maintenir la population présente.</p>
		OAP		PRISE EN COMPTE PARTIELLE	<p>Le projet ne prévoit pas de réalisation de logements sociaux dans les OAP : leur taille réduite, leur caractère exclusivement privé et les difficultés à mobiliser des aménageurs et bailleurs en zone rurale risqueraient de condamner ces sites à une non opérationnalité. En revanche, la commune précise qu'elle dispose déjà de deux logements communaux qu'elle mobilisera pour répondre à des besoins d'urgence ou sociaux sur la commune. Deux logements sont également en cours de réhabilitation en vue d'en créer trois et de compléter cette offre locale orientée vers des jeunes, des personnes en situation précaire.</p> <p>Ce volet sera étayé dans les justifications et notamment dans la partie relative à la polarité formée par la commune avec Novalaise et Nances.</p>
Logements	DDT				
Logements	SCOT	OAP	<p>Le nombre de logements des OAP "nombre d'unité de logement" n'est pas très clair. Il faut préférer "nombre de logements attendus".</p>	PRISE EN COMPTE	<p>Les OAP seront clarifiées sur ce point et la mention "nombre d'unités de logements" sera remplacée par "nombre de logements attendus".</p>
Milieux naturels	DDT	Rapport de présentation	<p>OAP Trames Verte et Bleue obligatoires.</p>	PRISE EN COMPTE	<p>Une OAP Trame Verte et Bleue sera créée.</p>

Milieux naturels	CDPENAF	Zonage Règlement écrit	Recensement des arbres d'intérêt, notamment sur la place du bourg, qui pourraient être recouverts par un tramage.	PAS DE PRISE EN COMPTE	Il n'est pas prévu de repérage complémentaire, le zonage (Aco, Nco et Nre) garantit déjà une préservation importante des éléments naturels du territoire.
Milieux naturels	SCOT (Réserve)	Zonage	Intégration de deux réservoirs écologiques oubliés (cf. plan en annexe de l'avis)	PRISE EN COMPTE	Les réservoirs seront ajoutés et classés en Nre au zonage. Le rapport de présentation sera mis à jour au regard de ces évolutions.
Milieux naturels	Chambre d'agriculture	Zonage	Demande que le sous zonage Are soit utilisé à la place de Nre pour les zones humides qui se trouvent sur des parcelles exploitées afin de bien mettre en évidence la double vocation de ces espaces.	PAS DE PRISE EN COMPTE	Le zonage Nre correspond à une obligation du SCoT.
Mobilité	DDT	Règlement écrit	Règlement zone Ue : préciser une règle pour fixer le nombre de places de stationnement des cycles.	PRISE EN COMPTE	Le règlement de la zone Ue sera adapté pour imposer un nombre de places de stationnement cycles.
ER	Département	ER	L'Emplacement Réservé concerne un élargissement de la route départementale en agglomération. Ce projet sera soumis à validation du Département.	PREND ACTE	
Risques naturels	DDT	Rapport de présentation	Rapport p 114 : l'analyse est confuse et contradictoire, les données sont à reprendre. Le rapport de présentation est à reprendre sur cette thématique.	PRISE EN COMPTE	Le diagnostic sera complété.
Risques naturels	DDT	Zonage	Le règlement graphique doit mieux faire apparaître les cours d'eau.	PRISE EN COMPTE	Afin de faciliter la lecture du plan, les cours d'eau seront ajoutés.
Risques naturels	DDT	Règlement écrit	Le règlement écrit doit mentionner dans toutes les zones l'inconstructibilité de la bande de recul en limite des cours d'eau.	PRISE EN COMPTE	Le règlement écrit évoluera et mentionnera, au sein de toutes les zones, l'inconstructibilité des limites des cours d'eau.
Risques naturels	SCOT	Rapport de présentation	Le sujet des eaux pluviales et des risques naturels n'est pas évoqué dans le projet de PLU alors que la commune a connu plusieurs fois des épisodes d'inondation liés au ruissellement (listés au sein du diagnostic.). Des compléments devront être apportés, justifiant que ces risques ne concernent pas les zones d'urbanisation.	PRISE EN COMPTE	Le diagnostic sera complété.
Surface de plancher	DDT	Règlement écrit	Page 64 : en zone N, il s'agit de 15 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol.	PRISE EN COMPTE	Cette erreur matérielle sera corrigée. Il s'agit de la surface de plancher, et non de la surface.
Surface de plancher	DDT	Règlement écrit	Page 77 : une piscine constitue bien une emprise au sol	PRISE EN COMPTE	Le glossaire sera corrigé. La mention "Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol" à propos des piscines, sera supprimée.
Vacance	DDT (Réserve)	Rapport de présentation	Pas de recensement des logements vacants ? L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis n'est réalisée que sur la base de données partielles dans le PLU. De plus, il n'a pas pu être établi d'objectif de remise sur le marché des logements. Ainsi, les potentiels de densification n'ont pas été étudiés dans leur globalité.	PRISE EN COMPTE	La vacance n'est pas un enjeu à Gerbaix. En 2021, la commune comptait seulement 2,6 % de vacance dans son parc de logements. La donnée sera toutefois précisée dans le rapport.
	Chambre d'agriculture	Rapport de présentation	Le rapport de présentation devrait présenter un estimatif des volumes de matériaux excédentaires générés par les constructions rendues possibles par le PLU et proposer des modes et lieux de gestions de ces matériaux afin d'éviter des impacts supplémentaires sur les espaces naturels et agricoles	PAS DE PRISE EN COMPTE	Si des informations sont disponibles elles seront ajoutées mais cette information ne constitue pas une exigence du Code de l'Urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

- Sur les réserves :

Celles de l'État, du SCoT et de la Chambre d'Agriculture se rejoignent sur les mêmes points réglementaires :

- diagnostic agricole : reporter le diagnostic de la Chambre d'Agriculture de 2019 en annexe, le synthétiser et l'actualiser dans le rapport de présentation. La commune prendra en compte cette réserve, seules quelques données de 2019, non recueillies par le bureau d'étude, ne pourront être actualisées. Le début de la révision du PLU date en effet de 2018, ces données étaient difficiles à mettre à jour avant l'enquête.

- changement de destination de certains bâtiments agricoles :

L'Etat, la CDPENAF, le SCoT et l'INAO ne sont pas favorables à 4 des 12 changements de destination proposés. La commune souhaite maintenir leur identification, « cette identification ne constitue pas une validation du changement de destination. Charge au demandeur de montrer qu'ils ne compromettent l'activité agricole à proximité ».

Les avis recueillis lors de mon enquête et la visite des lieux me conduisent à adhérer à la position de la commune. En effet, un avis défavorable conduira à la disparition à moyen terme de ces bâtiments, témoins d'un patrimoine architectural et bâti à préserver, comme le mentionnent les principes de la Loi montagne (cf p 18 du diagnostic), et même s'ils ne sont pas formellement identifiés comme tels dans les justifications des choix.

Lors de la mise au point du PLU, j'invite la commune à revoir cette question avec les services, afin que les pétitionnaires puissent avoir l'assurance d'un avis favorable.

- eau assainissement : les réserves de l'Etat et du SCOT demandant l'analyse effective du réseau d'assainissement et de la ressource en eau dans le rapport de présentation et le plan de zonage seront prises en compte par la commune, en se rapprochant de la ComCom du lac d'Aiguebelette qui gère ce dossier.

- économie : la réserve du SCoT (limitation à 300 m², la surface de plancher des activités commerciales) sera faite.

- foncier :

La DDT relève l'absence d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet du PLU. Elle sera présentée et justifiée.

La méthode d'évaluation de la consommation foncière du SCOT, conduit à 9671 m² de surfaces en extension alors que le PLU n'en affiche aucune. Le calcul sera rectifié, cette surface reste compatible avec les prescriptions du SCoT.

Les imprécisions et incohérences sur l'analyse des dents creuses, le bilan de consommation des ENAF, le potentiel de densification et les périodes de référence des données seront rectifiées selon les directives des services.

- les OAP :

Plusieurs services demandent la suppression de l'OAP 4 aux Muletiers, réputée être d'usage agricole. La commune ne souhaite pas y donner suite car sa situation en lien avec la polarité vers Novalaise et son usage justifient son passage en zone urbanisée. Je suis en accord avec cette position conforme au positionnement de la commune comme polarité vers Novalaise.

Les OAP sont exclusivement situées sur des terrains privés, et donc dépendantes de la volonté des propriétaires d'en respecter les contraintes. La commune doit retravailler leur contenu, sans remettre

en cause leur existence, afin de faciliter la réalisation des logements prévus.

- Sur les observations

Elles sont très nombreuses, la plupart sont prises en compte par la commune. Elles ne remettent pas en cause les objectifs du PLU, la cohérence et la qualité du PLU en sortiront renforcées. Celles des PPA sont prises en compte et les documents seront rectifiés.

.9) - EXPOSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, AVIS DE LA COMMUNE ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Les observations sont regroupées par hameau avec le n° figurant sur le registre, ou regroupées pour celles concernant les bâtiments agricoles susceptibles changement de destination. Mention est faite des courriers déposés lors de l'enquête. Les 10 courriers reçus pendant l'enquête sont aussi présentés, souvent regroupés avec les observations lorsqu'ils concernent le même sujet. L'avis de la commune est noté en **rouge si défavorable, vert si favorable.**

Chef lieu

Observation 2

Parcelle 593 au Désert. **M. Gros Lambert** conteste le déclassement en A de la parcelle, antérieurement classée pour partie en Ua. Il a payé les droits de succession sur la base du terrain constructible estimé 100 000 €. Elle est entourée de terrains bâtis, et non rentable pour l'agriculture.

Avis:

La parcelle visée est encore déclarée en 2022 à la PAC donc utilisée pour l'agriculture. Une construction récente a pu être édiflée sur une partie de cette parcelle. L'ajout du reste de la parcelle constituerait une extension de l'enveloppe urbaine peu justifiable. Pas de suite favorable à donner.

Avis du Commissaire enquêteur

Le cumul de nouvelles surfaces en extension demandées lors de l'enquête, comme dans ce cas, conduirait à dépasser les objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles ou naturels fixés dans le PADD du PLU, et encadrés par le SCoT. L'urbanisation des OAP est prioritaire.

Observation 4

Parcelle 2445 chemin du Bottet. **M. Condeçot** demande l'extension en Ua de la partie de la parcelle en continuité de la 2244 en alignement du chemin.

Avis:

Il s'agit d'une extension de la zone urbanisée qui plus est sur une parcelle identifiée comme enjeu fort pour l'agriculture. Pas de suite favorable à donner.

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme. Le cumul de nouvelles surfaces en extension, demandées lors de l'enquête, comme dans ce cas conduirait à dépasser les objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles ou naturels fixés dans le PADD du PLU, et encadrés par le SCoT.

Observations 7 et 9

M Demeure Joël : OAP n°1. La limite de l'OAP coupe sa parcelle 564, il demande qui paye la division de la parcelle. Il demande le passage en souterrain des réseaux de toute nouvelle construction.

Avis:

Sur la division : elle sera à négocier avec un éventuel aménageur / acheteur de même que le passage en souterrain des réseaux.

D'une manière générale, l'OAP sera revue afin de faciliter l'opérationnalité :

- Mise en place d'un phasage de la zone entre l'Est et l'Ouest
- Obligation de maintien d'un accès aux parcelles 564 depuis la route d'accès au Sud.

La commission veillera aussi à adapter les enjeux de stationnement de l'OAP compte tenu de la pente existante.

Avis du Commissaire enquêteur : voir ci-dessous

Courrier N°8 M. Orset Jean., Mme Orset Rachel courrier du 15/07/2024.

Chef lieu Parcelles 2475 1973. L'OAP n°1 oblige à construire un ensemble de 2 logements et un parking sur la parcelle 2475 et 3 sur celle de notre voisin, parcelle 564, qui est enclavée, sans contrepartie. Demande de sortir de l'OAP et d'être seulement en zone Ua.

Avis :

Le terrain présente un potentiel de densification pertinent au regard de sa localisation au sein du Chef-lieu. Ce faisant il évite une surconsommation de terres agricoles. Le recours à l'OAP constitue un moyen de fixer une densité minimale (fixé à 20 logements/ha minimum au SCoT). **Pas de suite favorable à donner.**

D'une manière générale, l'OAP sera revue afin de faciliter l'opérationnalité :

- Mise en place d'un phasage de la zone entre l'Est et l'Ouest
- Obligation de maintien d'un accès à la parcelle 564 depuis la route d'accès au Sud.

La commission veillera aussi à adapter les enjeux de stationnement de l'OAP compte tenu de la pente existante.

Avis du Commissaire enquêteur :

La proposition de la commune ne me semble pas adaptée. L'opération d'ensemble prévue dans l'OAP actuelle me semble cohérente, intégrant à la fois les 5 logements et le parking mutualisé. Compte tenu des relations conflictuelles ressenties lors des permanences entre les particuliers concernés, un phasage est - ouest risque de briser cette cohérence. La partie ouest risque de ne pas aboutir faute d'accès à la route, la partie est ne pourra pas supporter les 5 logements prévus. Un promoteur achetant l'ensemble des terrains nécessaires à un prix au m² unique assurerait l'égalité de traitement des deux propriétaires.

Courrier N°6 Consorts Biolley courrier du 10/06/2024 et annexes.

Chef lieu Parcelles 2414, 2417 partie, 2094 (ex zone AUa du PLU).

Contestent à nouveau le classement en A de ces parcelles malgré le jugement en leur faveur du TA de 2014. Ces parcelles sont en jugées en « dent creuse » par les consorts. Les permis d'aménager déposés en 2017 et 2018 ont été refusés. Les réseaux ne posent pas de problème, alors que ceux des OAP 2 et 3 ne seront probablement jamais réalisés. Ils demandent le classement en Ua de ces parcelles.

Avis:

Les parcelles constituent une extension de l'enveloppe urbaine et non une dent creuse. La distance entre les constructions situées sur la parcelle 2416 et la parcelle 424 est de plus de 100 mètres. Le terrain sur sa partie Nord a un usage agricole qualifié d'enjeu fort par la chambre d'agriculture. La partie Sud n'est pas bâtie. **Pas de suite favorable à donner.**

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme. Le cumul de nouvelles surfaces en extension demandées lors de l'enquête, comme dans ce cas, conduirait à dépasser les objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles ou naturels fixés dans le PADD du PLU, et encadrés par le SCoT. Elle ne sont pas bordées de parcelles bâties en limite séparative, et ne sont donc pas en dent creuse (cf définition du SCoT).

Observation 8

Parcelle 2354, aux Bases. **M Foray Jacques** demande la rétablissement de la limite constructible du PLU actuel, en tirant droit de la 2355 à la 2495. Noter que la zone A inclut la piscine de la parcelle 2356.

Avis:

Le zonage peut être adapté pour intégrer la piscine de la parcelle 2356, puis tirer droit jusqu'à la 2495.

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme.

Angosar

Observation 1

Parcelles 317 – 318 **M. Damaisin** conteste le déclassement en A des parcelles antérieurement en Ua. Elles sont desservies par les réseaux, en dent creuse et non cultivées.

Avis:

Les parcelles 316 et 317 de superficie réduite et constituant des dents creuses pourraient être mobilisées en tant que DC. Favorable pour la 316 et 317.

La 318 est au contact d'une zone humide, son urbanisation n'est pas pertinente. Pas de suite favorable pour la 318.

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme. La parcelle 318 est en limite de la zones humide répertoriée (zone Nre), elle n'est pas bordée de parcelles bâties en limite séparative, et n'est donc pas en dent creuse (cf définition du SCoT) .

Observation 6

Parcelle 274 **M. Depierre** demande le classement en Ua pour permettre la reconstruction d'une ruine.

Avis:

Une nouvelle urbanisation de ces parcelles constituerait une extension de l'enveloppe urbaine. Les choix effectués par la collectivité de recentrer l'urbanisation sur son chef-lieu ne permettent pas de répondre favorablement. Toutefois il convient de rappeler qu'en cas de démolition / destruction datant de moins de 10 ans, la reconstruction peut être possible si la construction était légale. De même le caractère de ruine est à apprécier au regard de la jurisprudence. En cas de gros œuvre encore existant, l'immeuble peut être apprécié comme construction existante et sa réhabilitation autorisée. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme. De plus, si la reconstruction était autorisée, l'accès à la route nécessiterait l'achat d'une partie de la parcelle 2485.

Observation 14

M Curtil, représentant MM. Curtil Frédéric et Depierre Sébastien, demande la classement en Ua des parcelles 274, 275, 276 partie en extension vers le Nord de la zone Ua. La 274 comporte une ruine, et les deux autres parcelles sont desservies par les réseaux proches de la route. Une bande de pré sans intérêt agricole les sépare de la route.

Avis:

Une nouvelle urbanisation de ces parcelles constituerait une extension de l'enveloppe urbaine. Les choix effectués par la collectivité de recentrer l'urbanisation sur son chef lieu ne permettent pas de répondre favorablement. Par ailleurs, les parcelles sont concernées par une zone de végétation et une continuité écologique identifiées au SCoT. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme.

Courrier n° 1 d'avril 2023 :M. Denis Curtil

Angosar Parcelles 274 275,276. Cf observation n°14, demande le classement en zone Ua de ces parcelles.

Avis:

Idem ci-dessus. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme, idem ci-dessus.

Courrier N°10 M. Denis Curtil. Courrier du 10/09/2023 renvoyé le 15/07/2024

Angosar parcelles 274 275 276. Demande classement en zone Ua cf observation n°14.

Avis:

Idem ci-dessus. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme, idem ci-dessus.

Courrier n°2 M. B Dépierre. courrier 19/101/2022 Angosar Parcelles 274. Pourquoi cette parcelle est-elle inconstructible alors qu'il existe une ruine ?

Avis:

Idem ci-dessus. Une nouvelle urbanisation de ces parcelles constituerait une extension de l'enveloppe urbaine. Les choix effectués par la collectivité de recentrer l'urbanisation sur son chef lieu ne permettent pas de répondre favorablement. Par ailleurs, les parcelles sont concernées par une zone de végétation et une continuité écologique identifiées au SCoT. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme, idem ci-dessus.

Le Clot

Observation 5

Parcelles 2566- 2568. **M Mme Champiot Sylvain** souhaite une modification du règlement qui impose un toit à 2 pans. Un tel toit boucherait la vue pour leur projet de garage avec plafond en terrasse devant leur maison.

Avis:

Pas d'avis favorable, le règlement sera maintenu, le projet pourra être rediscuté avec le service instructeur.

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme. Il ne paraît pas pertinent de modifier le règlement commun qui a évité les erreurs constatées ailleurs, même si dans ce cas l'impact paysager est négligeable.

La Chapelle

Observation 12

M Duchêne G.

1 - Parcelles 2083, 2207 partie constructible réduite dans ce PLU, je demande le retour à l'ancienne limite.

2 – Parcelles 2195, 2085 la zone Ua du Clot pourrait être étendue sur ces parcelles limitrophes sur 1500m², car desservie par les réseaux et sortie sur le chemin communal.

M Bret agriculteur qui fauche cette parcelle, rencontré à l'enquête, souligne le faible intérêt agricole de ces parcelles d'accès difficile.

Avis:

Parcelles 2195, 2085 : leur urbanisation constituerait une extension forte de l'enveloppe urbaine. Le potentiel foncier de la commune n'autorise pas un tel développement au regard des autres choix faits pour l'intérêt général (urbanisation en priorité des OAP). Pas d'avis favorable.

Parcelles 2083, 2207 : la délimitation vise à réduire l'emprise de l'urbanisation sur ce secteur qui présente un intérêt paysager en entrée de hameau. Pas d'avis favorable.

Avis du Commissaire enquêteur

Conforme. Le cumul de nouvelles surfaces en extension, demandées lors de l'enquête, comme dans ce cas conduirait à dépasser les objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles ou naturels fixés dans le PADD du PLU, et encadrés par le SCoT.

Le Crêt

Observation 19

Parcelle 1275 **M Evroux D.** demande le rétablissement en zone Ua, car voisine de son domicile. Cette parcelle, classée en A, pourrait-elle porter une installation photovoltaïque ? Le règlement ne le précise pas.

Avis:

La doctrine départementale (CDPENAF et DDT) n'autorise pas la réalisation d'installation photovoltaïque sur des terres à usage agricole.

Avis du Commissaire enquêteur

Le cumul de nouvelles surfaces en extension demandées lors de l'enquête, comme dans ce cas, conduirait à dépasser les objectifs de limitation de consommation des espaces agricoles ou naturels

fixés dans le PADD du PLU, et encadrés par le SCoT. Noter une contradiction : la DDT demande dans son avis d'ajouter que les installations photovoltaïques sont autorisées en zone A et N (ZAEnr). L'avis du Parc de Chartreuse sur les contributions des communes au ZAEnr mentionne que la commune a proposé certaines zones pour ces installations en toiture ou au sol.
Je n'ai pas d'information précise sur ce point.

Le Mollard

Observation 24

M Buttin Pierre. La parcelle 674 est classée en zone agricole alors qu'un permis tacite a été délivré. Elle doit être de ce fait classée en zone Ua

Avis:

La délivrance du permis autorise le pétitionnaire à construire sa construction dans les délais impartis pour le PC. Le changement de zonage n'affectera pas le PC dans ce délai. La délivrance du PC n'induit pas non plus l'obligation pour la collectivité de classer ce terrain en zone U. **Pas d'avis favorable à donner.**

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme

Mure

Observation 10

Mme Gojon Gerbelot Sylvie contestera par courrier n°5, l'OAP n°2

Avis:

Cf. ci-dessous

Courrier N°5 **Mme Gojon Gerbelot Sylvie** Le plan de l'OAP 2 à la Mure comporte une erreur : les parcelles 827, 828, 829, ne sont plus constructibles alors qu'elles le sont sur le zonage réglementaire et dans le rapport justificatif ?

OAP n°2 :

Le phasage est non fondé. Peut-on construire plus de 4 logements ? Leur disposition peut-elle être modifiée pour tenir compte des accès à séparer ? Celui prévu pour la phase 2 (route de Montcoton et non de Mure) est insuffisant, un accès supplémentaire est à prévoir côté Nord, route de Mure, la haie boisée le permet.

L'espace vert à protéger qui rend cette zone inconstructible, est contradictoire avec la zone Ua !

Avis:

Le plan de la limite de zone dans l'OAP comporte une erreur et sera rectifié pour correspondre au zonage.

Nombre de logements : l'OAP prévoit un maximum de 2 logements sur chaque tènement (phasage) de l'OAP. Il ne pourra pas être autorisé davantage de logements.

Sur le contenu de l'OAP : l'accès pourra être retravaillé avec les élus.

Concernant la préservation de l'espace vert, il sera revu afin de tenir compte des enjeux sanitaires des arbres présents (malades ?).

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme pour corriger le plan de l'OAP. La justification du phasage serait à améliorer, ou à

abandonner, afin de ne pas pénaliser l'un ou l'autre des propriétaires dans la réalisation des projets. Une expertise de la santé des arbres par un professionnel indépendant pourrait éviter d'en couper pour gagner de la surface bâtie.

Observation 15

M Gallay JP. Parcelle 824, avec une remise à transformer en garage. Constate l'incohérence entre le règlement graphique qui classe bien en Ua l'angle Nord de la parcelle, conformément à sa demande écrite à la commune avant le projet de PLU. Elle apparaît en A dans l'OAP. Il convient de rectifier l'OAP.

Avis :

Le plan de la limite de zone dans l'OAP comporte une erreur et sera rectifié pour correspondre au zonage.

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme pour corriger le plan de l'OAP

Observation 20

Maquaire Raphaëlle et Christophe (habitants en bordure de l'OAP n°2). demandent si la rédaction de l'OAP n°2 peut demander la conservation des boisements existant sur la parcelle 841.

Avis :

Le projet d'OAP sera revu pour préciser que le maintien d'éléments boisés est souhaité, soit ceux en place soit par replantation et sous réserve de leur état sanitaire.

Avis du Commissaire enquêteur

Une expertise de la santé des arbres par un professionnel indépendant pourrait éviter de détruire des individus pour gagner de la surface bâtie.

Observation 21

M. Maquaire Raphaëlle et Christophe La hauteur des constructions prévues parcelle 2324 dans l'OAP n°2 doit être de R+1 ou R+combles. Peut on demander de respecter le cône de vue pour préserver la vue depuis notre maison sur la chaîne de l'Épine

Avis:

L'OAP peut être complétée sur ce volet selon un principe de compatibilité.

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme.

Observation 22

M.Demeure Pierre demande que la parcelle Parcelle 2324 en indivision, faisant partie de l'OAP n°2, reste constructible.

Avis:

La parcelle est constructible.

Avis du Commissaire enquêteur *

Avis conforme.

Aux Perrets

Observation 17

M **Courtois Gilbert** estime que les couloirs écologiques (zone Aco) sont trop larges, de plus traversés par la RD. Le classement en A est suffisant pour permettre le passage de la faune.

Avis:

Le classement en Aco répond à une exigence du SCoT : les corridors identifiés à la trame verte et bleue du SCoT doivent faire l'objet d'un zonage spécifique. Le classement en Aco est plus contraignant en termes de possibilité de construction et donc d'implanter des éléments susceptibles de constituer des ruptures dans les continuités écologiques. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur *

Avis conforme.

Prédomey

Observation 25

M. **Biollay Laurent** demande que les parcelles 2583, 2585 soient classées en Ua, les réseaux étant présents à proximité.

Avis:

L'ensemble de ce hameau a été classé en zone agricole, permettant uniquement un développement de type extension de l'existant et annexe. Par ailleurs les parcelles visées présentent des enjeux agricoles forts identifiés par la Chambre d'Agriculture. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur

Avis conforme.

Observation 18

Mme Simoni Valérie, parcelle 2353, souhaite un agrandissement le zone Ua de 200 m² vers la pointe de sa parcelle encore horizontale, pour y construire un petit logement de 60 m².

Avis:

La parcelle était classée en zone Ua pour seulement 650 m² avant le nouveau PLU. 500 m² ont été ajoutés dans le cadre de la redéfinition de la zone urbaine du secteur. Cette surface supplémentaire à l'ouest doit permettre de réaliser un logement de l'ordre de 60 m². **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur *

Avis conforme.

Vivier du bas

Observation 27.

Mme Catherine Gardet. Parcelles 1065,1064,1068. Souhaite le reclassement de ce hameau en Ua car il a un patrimoine architectural intéressant et fait l'objet de projets de rénovation (2 C.U. déposés). Il y a 35 m entre les 2 groupes de maisons, et 2200 m² en dent creuse.

Avis:

L'ensemble de ce hameau a été classé en zone agricole, permettant uniquement un développement de

type extension de l'existant et annexes. Ce classement repose notamment sur le fait que l'urbanisation doit être réduite sur la commune compte tenu du SCoT et des précédents projets et recentrée sur les secteurs les plus urbanisés tels que le Chef lieu.

Le classement en A n'empêchera pas la rénovation de bâti existant tout comme leur extension modérée.

Les parcelles 1065,1064 et 1068 ne constituent pas des dents-creuses mais bien une extension de l'urbanisation à l'est du secteur en direction de la végétation présente. **Pas d'avis favorable.**

Avis du Commissaire enquêteur *

Avis conforme.

Bâtiments agricoles susceptibles changement de destination

Les avis sont regroupés ci-dessous

Marin :

Observation 3

Parcelles 390, 391 : projet de vente par la famille Curtil. **Mme Pollet Delphine** souhaite acheter cette ruine et les terrains autour pour y créer une herboristerie.

Le Chanay

Observation 11

Mme Miège souhaiterait, dans quelques années, vendre le bâtiment agricole en ruine et le vendre pour une habitation.

La Lattaz

Observations 16 et 23.

Mme Borgey Denise, parcelle 2240. Demande le maintien en possible changement de destination sur la maison la plus importante au nord de sa parcelle. Contestes les avis défavorables de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture en raison du périmètre de réciprocité de 50 m du bâtiment « agricole » parcelle 1520. En effet ce bâtiment n'est plus qu'une grange, le bâtiment d'élevage ayant été déplacé plus loin, parcelle 1498.

A défaut d'un accord de la CDPENAF sur la plus grande maison, **Mme Borgey Denise** modifie sa demande au profit du petit bâtiment situé plus au sud, plus éloigné de l'exploitation agricole (à 52 m de la plus petite, parcelle 1520, et à 120 m de la plus importante, parcelle 1521).

Pierre Plate

Observation 13

M. Bret Christophe, agriculteur demande le maintien du changement de destination de sa grange en ruine mais patrimoniale, pour y faire un gîte, plutôt que la raser.

Courrier N°3 **M. Bret Christophe** : renvoie le 4 juillet 2024 son courrier du 17-02-2021 demandant le maintien du changement de destination de sa grange en ruine parcelle 1632, lieu-dit « La Burlatière ». Cf observation 13.

Avis observations 3, 11, 13 16, 23

La commission souhaite donner une suite favorable au maintien de ces changements de destination qui permettraient la réalisation de logements sans consommation de foncier et donc qui ne présente pas

d'enjeu pour l'exploitation des terres alentour. Cette identification ne constitue pas une validation du changement de destination, la CDPENAF devra rendre un avis conforme lors du dépôt de la demande. Celle-ci devra alors justifier de la meilleure prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux.

Avis du Commissaire enquêteur : observations 3, 11, 13 16, 23

Avis conforme. De plus, les bâtiments présentent un certain intérêt patrimonial, un avis défavorable de la CDPENAF conduirait à leur disparition. Cependant la commune doit évaluer les contraintes de maintien de l'accès et sécurité incendie posées par chaque rénovation.

La demande de **Mme Borgey** pour le bâtiment le plus au sud peut être validée car hors périmètre de réciprocité. Celui plus au nord, plus grand, pourrait faire l'objet d'une négociation avec la CDPENAF.

Courrier N°9 M. Arnu JC. Mel du 15 /07/ 2024.

La Lattaz, parcelles 1546, 1547. Ils sont propriétaires d'un ensemble comprenant une maison d'habitation et 2 granges, une seule est classée en changement possible de destination. Demandent que les deux granges aient ce statut en cas de difficultés techniques de rénover celle autorisée. (L'extrait de plan cadastral manque dans le rapport justificatif page 53).

Avis :

La demande est acceptée.

Avis du Commissaire enquêteur :

Avis conforme

Le Vivier du bas

Observation 27. **Mme Gardet** souhaite savoir si la pastille jaune concerne bien tout le bâtiment car il appartient à plusieurs propriétaires, elle est concernée par la parcelle 1878.

Avis:

L'ensemble du bâti sera identifié.

Avis du Commissaire enquêteur :

Avis conforme

2 Autres courriers reçus

n°4 RTE courrier du 2/07/2024 Servitude n°14. Demande la prise en compte dans le PLU des observations formulées dans le courrier du 4/03/2024.

Avis:

Le PLU sera complété autant que possible avec les éléments fournis par RTE.

Avis du Commissaire enquêteur :

Avis conforme

Courrier N°7 M. F. Millet et C. Pacoret courrier du 15/07/2024 et annexes.

Le Guigardet. Parcelle 451. Afin de pouvoir réaliser un projet de deux unités d'habitations touristiques, (dépôt de PC du 26/01/2024 avec, en réponse, un sursis à statuer), conforme aux attentes du SCoT. Demandent le classement en Ua de la partie de la parcelle en continuité du hameau et sans usage

agricole, entre les parcelles 466 et 2500.

Avis :

Compte tenu des enjeux fonciers, du cadrage imposé par le SCoT et des choix effectués par la collectivité, il n'est pas prévu de donner de suite favorable à cette demande qui constituerait un ajout de foncier en extension de l'enveloppe urbaine.

Avis du Commissaire enquêteur :

Avis conforme. Si le projet répond aux objectifs du SCoT de développement de l'offre touristique, le sursis à statuer reçu le 11 mars 2024 pointe précisément les obstacles à la réalisation du projet sur la base du PLU en cours d'élaboration.

.10) CONCLUSION DE CE RAPPORT

- sur les avis des PPA :

Tous les services mettent en avant les efforts faits par la commune dans le PLU pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, concentrer l'urbanisation dans les hameaux dont les limites sont resserrées au plus près des habitations, conformément à l'axe 1 du PADD.

La longue période de construction du PLU (6 ans) a parfois conduit à des imprécisions, des manques de justifications, voire des contradictions relevées par les services. La commune montre dans son mémoire en réponse qu'elle pourra apporter les correctifs nécessaires. Je pense que la collaboration proposée par l'État durant la finalisation des documents permettra d'aboutir à un document de qualité. Elle m'apparaît indispensable pour cette petite commune sans services techniques.

- Sur les observations du public

Elles portent essentiellement sur des demandes de passage en zone constructible. La commune a maintenu le cadrage du SCoT des limites de zone Ua resserrées autour des hameaux de façon équitable en ne donnant pas de suite favorable à ces demandes. Elle respecte ainsi les orientations du PADD.

Les OAP seront maintenues car elles concernent la majorité des nouveaux logements attendus. Reste à retravailler leur contenu (OAP n°1 chef lieu et n°2 Mure) pour les rendre plus attractives pour les propriétaires des terrains.

Les changements de destination de 12 bâtiments vers l'habitation constitueront, s'ils sont validés par la CDPENAF, un complément utile à l'offre de logements en zone Ua.

Dressé à Chambéry le 9 août 2024
par le Commissaire enquêteur



PIERRE MACABIES