

Compte-rendu de la réunion publique n°2 du 20 mai 2019
Transcription réglementaire

Préambule

La réunion publique s'est déroulée à partir de 19H30 à la salle des fêtes de Villaz.

Elle a réuni environ 180 personnes.

M. le Maire rappelle que suite à la réunion publique n°1 sur le PADD, le travail des élus a consisté à traduire ces orientations dans les documents directement opposables aux autorisations d'urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et le règlement graphique.

M. le Maire rappelle que deux rencontres préalables à cette réunion publique ont eu lieu avec les agriculteurs d'une part, et les propriétaires concernés par une OAP d'autre part.

L'urbaniste prend ensuite la parole, pour décliner les outils réglementaires proposés pour traduire les orientations d'aménagement du PADD présentés lors de la réunion publique n°1.

Questions		Réponses
1	Quelle est la légitimité du travail sur le PLU, si celui-ci est suivi seulement par 10-12 élus ?	Monsieur le Maire répond que les travaux sont pilotés par les élus et les modalités de la concertation ont été définies par délibération. Monsieur le Maire rappelle que le groupe de travail PLU est ouvert à tous les élus communaux. Pour cette réunion, il excuse quatre élus qui avaient des engagements antérieurs non modifiables.
2	Une question sur les problématiques de zonage : par exemple dans certains cas l'habitation est en zone U et la cour est en zone agricole. Est-ce normal et est-il possible de le corriger ?	L'urbaniste répond que si l'habitat en question fait partie d'un hameau constitué et est classé en U, la cour devant l'habitation devrait être classée également en U. Si ce n'est pas le cas, cela doit se justifier notamment pour des raisons de sécurité, de risques naturels ou de paysage. En tout état de cause si ce découpage est maintenu dans le document qui sera arrêté par le Conseil communautaire, la personne concernée a tout intérêt de demander des précisions au cours de l'enquête publique.
3	Une question sur les problématiques de zonage : par exemple certaines voies d'accès aux zones U sont classées en A. Est-ce normal et est-il possible de le corriger ?	L'urbaniste répond que le classement de la voie d'accès existante n'a pas d'incidence. Si elle n'est pas classée en U, cela peut signifier que cette voie pourrait desservir des terrains classés en A. Pour rappel, le parti d'aménagement du PLU est d'éviter de venir consommer de nouveaux

		fonciers en extension des limites bâties des hameaux (hors chef-lieu).
4	Question sur l'opportunité de prévoir une OAP sur le cœur du chef-lieu sachant que les études sont encore en cours et que les terrains concernés sont en grande partie maîtrisés par la commune ? De manière générale le choix de prévoir des logements sur le terrain communal ne fait pas consensus et doit encore être discuté. Villaz a besoin d'espaces libres au cœur du chef-lieu pour contrebalancer la densification du tissu bâti.	<p>Monsieur le Maire confirme que si l'outil « OAP » est maintenu sur ce secteur avec un potentiel de logements prévus (demande des services de l'État), celle-ci ne doit pas figer l'aménagement sur la partie publique, dont les usages ne sont pas définis aujourd'hui. Seule la partie privée à l'Est aura des obligations de programmation de logements comme les autres terrains privés stratégiques du chef-lieu. L'étude urbaine menée parallèlement au PLU définira les quantités et typologie de logements et hébergements qui pourraient être accueillis.</p> <p>L'urbaniste ajoute que si cet espace n'est pas en partie mobilisé pour la construction de logements, la zone 2AU située à l'Ouest du chef-lieu pourrait être mobilisée pour assurer la mise en œuvre des objectifs de production de logements.</p>
5	Une remarque en réaction à certaines observations faisant remarquer que Villaz a besoin de produire du logement social pour loger ses jeunes et de manière générale les actifs non frontaliers qui ne peuvent plus se loger aujourd'hui sur la Commune.	<p>Monsieur le Vice-Président du Grand Annecy ajoute que l'accessibilité au logement pour les jeunes et les actifs est un enjeu majeur qui a bien été identifié par la Communauté d'agglomération. La montée des prix de l'immobilier sur le bassin annécien fait qu'il est aujourd'hui compliqué de trouver et de conserver du personnel pour nos services publics, nos commerces et nos industries.</p> <p>Monsieur le Maire ajoute que certains commerces du chef-lieu et le centre de convalescence de Bon Attrait ont aujourd'hui du mal à recruter du personnel parce que les candidats éventuels n'arrivent pas à se loger sur le territoire et que les transports en commun ne sont pas assez performants.</p> <p>Monsieur le Vice-Président ajoute que, pour répondre à cet enjeu majeur, le Grand Annecy est en train d'élaborer un programme local de l'habitat (PLH) avec pour objectif que près d'un logement produit sur deux le soit en dessous du prix du marché (logement social, logement abordable). Ainsi, Villaz doit aussi participer à l'effort en améliorant sa part de logement social.</p>
6	Concernant l'objectif de 400 logements à partir de 2018, combien sont déjà programmés ?	Bernard Clary répond qu'environ 80 logements sont déjà en cours de construction et sont compris dans l'effort de production demandé.
7	Une question pour connaître le calendrier et les modalités de la concertation.	<p>L'urbaniste répond que la concertation actuellement en cours a pour objectif d'échanger avec la population sur les objectifs d'aménagement du territoire des 10 prochaines années et des outils à mettre en œuvre pour répondre à ces objectifs. La réunion de ce soir fait partie de cette concertation. Celle-ci se poursuit jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, prévu fin juin. Un bilan de cette concertation sera tiré par le Conseil communautaire.</p> <p>Suite à cette étape, une enquête publique sera organisée à l'automne avec un commissaire-enquêteur nommé par le tribunal administratif qui aura pour rôle de réceptionner</p>

		les demandes d'intérêt particulier et donnera un avis. Suite à cette démarche, le PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par le Conseil communautaire.
8	Quel sera le rôle du PLU intercommunal et modifiera-t-il le projet de PLU présenté ?	Monsieur le Vice-Président répond que le futur PLUi habitat - déplacements ne devrait pas chambouler les PLU récents comme le sera celui de Villaz. Il pourrait toutefois être complété pour répondre aux politiques publiques du Grand Annecy (accessibilité du logement, gestion des déplacements, ...). Ce PLUi-HD devrait être approuvé vers 2023, et d'ici cette date c'est le PLU de Villaz qui s'appliquera.
9	Comment améliorer l'accessibilité du logement pour les Hauts-Savoyards ?	Se reporter à la deuxième partie de la réponse n°5.
10	Est-ce qu'une OAP impose aux propriétaires de construire ?	L'urbaniste répond que les OAP fixent simplement une règle du jeu en cas de projet et n'imposent en aucun cas aux propriétaires de vendre leur terrain.
11	Une remarque sur l'OAP qui prévoit de densifier un terrain limitrophe de la Fruitière. Cette activité peut générer des nuisances dues à son fonctionnement.	Bernard Clary répond que la Fruitière est au cœur du chef-lieu et qu'elle participe à son animation, ce qui est valorisant pour la Commune. La réalisation de logements doit se faire, malgré cela au centre du village pour conserver justement les espaces agricoles périphériques. Cependant, la densification du village devra prendre en compte les nuisances existantes et rechercher à les limiter.
12	Une question pour savoir qui élaborera le futur PLUi-HD ?	Monsieur le Vice-Président répond que ce document sera élaboré par les élus communautaires en association étroite avec les élus communaux. Des groupes de travail territorialisés seront notamment mis en place pour que les réflexions restent proches du terrain.
13	Une question pour savoir pourquoi les règles de protection paysagères sur les plages agricoles ont été modifiées.	L'urbaniste répond que la révision du PLU s'est fixée pour objectif notamment de faciliter les pratiques agricoles. Ainsi, il est proposé ici d'assouplir la protection paysagère, qui interdit aujourd'hui toute installation agricole sur plus de 100ha de terres agricoles (sur environ 600 ha de terrains classés A). Il a donc paru nécessaire d'autoriser certaines structures notamment celles liées au maraichage, sous conditions.
14	Une question pour savoir si la révision du PLU peut être l'occasion de reclasser des terrains bâtis en U ?	L'urbaniste répond que le classement de terrains bâtis en A au PLU de 2011 résulte des objectifs fixés par la loi ou par le SCoT du bassin annécien qui demandent aux PLU de recentrer le développement et d'éviter une dispersion de l'urbanisation. Les terrains bâtis reclassés en A correspondent à de l'habitat diffus qui est déconnecté des hameaux structurés, qui eux restent classés en U et qui peuvent accueillir de nouvelles habitations. Ces demandes de reclassement en U peuvent être étudiées dans le cadre de l'enquête publique mais devront être compatibles avec ces obligations supracommunales.

15	Une question pour savoir si la commune a les capacités d'accueillir 800 habitants supplémentaires, notamment au regard des difficultés de circulation (camions au Pont d'Onnex, ...) ?	<p>Bernard Clary répond que le PLU communal de Villaz n'est pas à échelle pour répondre aux enjeux de déplacements du bassin annécien. Toutefois, Villaz doit participer (à son échelle) à la réponse aux besoins d'accueil du bassin annécien. Les politiques de déplacements sont gérées directement par le Grand Annecy, avec déjà quelques réponses pour faciliter les déplacements alternatifs à la voiture (confortement de la polarité de Mercier, bus de la Sibra). En revanche, le projet de PLU prévoit des emplacements réservés pour sécuriser des carrefours.</p> <p>Pour les déplacements de proximité, les continuités piétonnes sont systématiquement traitées dans les OAP pour faciliter les parcours vers les équipements. C'est une des raisons qui a justifié la densification du chef-lieu et la limitation des possibilités de nouveaux logements dans les hameaux plus éloignés.</p> <p>Monsieur le Maire complète que le PLU fait une analyse des capacités de tout le réseau eaux usées, eaux pluviales et eau potable pour vérifier les capacités à répondre à ces besoins.</p> <p>Monsieur le Maire ajoute que les projets de construction permettent à la Commune de récupérer une taxe d'aménagement, qui peut être majorée et qui doit servir justement au renforcement des équipements.</p>
16	Une question pour savoir quelles sont les réponses apportées aux besoins des séniors ?	Monsieur le Maire répond que le projet du centre-village pourrait prévoir des hébergements pour les séniors, au plus près des espaces publics et des services.
17	Plusieurs maisons existantes ont été classées en zone A. Cela a-t-il un impact sur la valeur de ces biens ?	<p>Monsieur le Maire répond que ces terrains bâtis sont classés en zone A soit au titre de la loi Montagne (habitat diffus), soit au regard des faibles possibilités d'assainissement n'autorisant pas une densification de ces terrains.</p> <p>Toutefois, des extensions et annexes restent possibles, sans nouveaux logements.</p> <p>La valeur d'un bien dépend de plusieurs critères dont la qualité de construction, sa surface de plancher, son jardin privatif, sa localisation, etc.</p>
18	Une question sur le non respect du cahier des charges pour le projet d'aménagement du centre bourg.	Monsieur le Maire répond que la concertation va commencer sur la base du travail réalisé par le bureau d'études et le groupe de pilotage.
19	Une question sur la décision de constructibilité aux Vignes (constructions en cours)	Monsieur le Maire répond qu'il n'est pas question de revenir sur les dispositions du PLU approuvé en 2011.

M. le Maire remercie les participants et invite la population à poursuivre ses remarques et observations notamment sur le registre de concertation disponible en Mairie et au siège du Grand Annecy

La suite de l'étude

M. le Maire précise que le projet de PLU devrait être arrêté par le Conseil communautaire du Grand Annecy fin juin, pour une enquête publique prévue à l'automne.