

**COMMUNE DE SERRAVAL**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**Compte-rendu de la réunion publique de concertation n° 3 – 15 mai 2019**

Personnes présentes : Bruno GUIDON (Maire), Nicole BERNARD-BERNARDET, Frédéric GILSON, Julie LATHUILLE, Jean-Luc THIAFFEY-RENCOREL (élu), Gabrielle MOLLIER et Gautier GERARD (Agence VIAL & ROSSI).

Excusés :

La réunion publique de concertation s'est tenue à la salle des fêtes de Serraval au Col du Marais à 20h00. Entre 30 et 35 personnes étaient présentes. Le conseil municipal et le bureau d'études ont présenté l'état d'avancement du PLU à la population.

Le déroulé de la présentation fut le suivant : Rappels réglementaires ; Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Zonage et Règlement issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; Rappels sur les modalités de concertation et informations complémentaires sur la suite de la procédure de PLU. La réunion s'est ensuite poursuivie par un temps de discussions et d'échanges avec la population. Les questions posées au cours et à l'issue de cette présentation et les réponses apportées par les élus ou le bureau d'études figurent ci-après.

Le diaporama de la réunion a été envoyé au format PDF à la Mairie pour diffusion sur le site internet de la commune et mise à disposition du public au secrétariat de Mairie.

## DISCUSSIONS

- Quelle est la durée de vie d'un PLU ?

→ En général, un PLU est défini sur une période de 8-10 ans. En fonction du développement de la commune, la révision du PLU peut être prescrite plus tôt ou plus tard.

Dans le cas de Serraval, la révision du PLU approuvé en 2014 a été prescrite dès 2016. En effet, le PADD prévoyait la construction d'une nouvelle école sur les parcelles en face de la Mairie. La décision a finalement été prise de rénover le bâtiment de l'école actuelle. La commune a donc souhaité revoir son PADD pour permettre la construction de logements à la place. Or, la remise en cause du PADD nécessite une révision générale du PLU.

- Les objectifs de croissance démographique ont-ils été pris en compte lors de l'élaboration du projet de PLU et du zonage ?

→ Le zonage est la traduction réglementaire du projet communal et donc des objectifs de croissance démographique poursuivis par la commune. Entre 2010 et 2015, la croissance constatée à Serraval est de 1,8%/an. Au regard de la situation sur le territoire intercommunal (raréfaction du foncier disponible et hausse des prix dans les communes supports des stations), la facilité d'accès à Serraval et les prix plus abordables contribuent à l'attractivité

du village. A travers le PADD, la commune traduit sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes et des familles. Le projet de PLU présenté permet donc une croissance relativement optimiste de 2,8%/an sur la durée du PLU, soit environ 221 habitants supplémentaires d'ici 2027-2029. Cependant, ce résultat, basé sur les possibilités d'urbanisation en dents creuses, dans les zones AU et 2AU et les possibilités de réhabilitation du bâti ancien, sera affiné pour mieux tenir compte de la rétention foncière possible (notamment les jardins d'agrément attenants à des maisons, des espaces disponibles qui ne seront probablement pas tous construits).

M. le Maire rappelle que le projet de PLU est très encadré par les documents supra-communaux (tels que le SCOT qui limite les possibilités d'urbanisation) et est soumis à l'avis de Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCOT, Chambre d'agriculture, INAO, ...).

Pour information : le SCOT Fier Aravis est en cours de révision. Celui en vigueur prévoit, pour la commune de Serraval, une extension à destination de l'habitat de 8,47 ha maximum d'ici 2030. D'après les premières orientations du projet de nouveau SCOT, les possibilités à Serraval seraient réduites à 5 ha. Dans le projet de PLU présenté ce jour, 4,88 ha se situent en dehors de l'enveloppe urbaine.

Au regard du cadre réglementaire et des objectifs nationaux pour réduire les extensions urbaines, Mme MOLLIER ajoute qu'il sera, selon toute vraisemblance :

- difficile de classer de nouveaux terrains constructibles par rapport au projet présenté ce jour,
- probable que les PPA et les services de l'Etat demandent à ce que le PLU de Serraval soit encore plus vertueux (c'est-à-dire réduire les surfaces disponibles).

- Les zones AU sont définies sur des terrains privés.

→ Le PLU est un document de planification urbaine qui doit répondre avant tout à l'intérêt général. C'est pourquoi le projet de développement et d'aménagement de Serraval a été défini indépendamment des propriétaires des parcelles, dans des secteurs stratégiques pour la commune. Le développement du Chef-lieu sur les parcelles en face de la Mairie relève d'une sorte d'évidence dans l'objectif d'organiser l'urbanisation et de créer une véritable place publique. M. le Maire indique que la commune est propriétaire d'une partie de la zone AU du Cœur de village.

- Les OAP sont-elles contraignantes pour garantir l'insertion paysagère et l'aspect architectural des constructions ?

→ Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles définissent les conditions permettant la bonne prise en compte de l'environnement et des paysages.

Le règlement du PLU comprend une section particulière pour les zones AU destinées prioritairement à l'habitat et reprenant globalement les mêmes règles d'implantation et d'aspect des constructions que pour les zones urbaines. Il s'appliquera aux zones AU<sub>b</sub> du Four et de l'Entrée Nord et à la zone AU<sub>c</sub> de La Biolle.

Dans la zone AU<sub>b</sub> Cœur de village, il a été choisi de faire une OAP sans règlement, c'est-à-dire que l'OAP reprend l'ensemble des thématiques définies par le Code de l'urbanisme mais que le respect des règles sera vérifié en termes de compatibilité et non de conformité. Cela permet un peu plus de liberté pour adapter le projet.

- Une OAP est prévue à l'Entrée Nord du Chef-lieu, en aval de la Route départementale : les terrains sont-ils stables ?

→ M. le Maire rappelle qu'un certificat d'urbanisme a déjà été délivré sur ce terrain bien que sa date limite de validité soit dépassée.

Dans le Plan d'Exposition aux Risques (PER), le secteur se trouve en zone d'aléa moyen. Le terrain est donc constructible sous réserve de la prise en compte de prescriptions et recommandations particulières.

- Plusieurs personnes constatent que le développement urbain voulu au cœur du Chef-lieu est à proximité directe d'une chèvrerie. Elles demandent si l'urbanisation aura un impact sur le fonctionnement de l'exploitation.

→ La zone à urbaniser (AUb) du Cœur de village respecte le périmètre d'éloignement réciproque (50 mètres) par rapport au bâtiment de la chèvrerie. Par ailleurs, M. le Maire rappelle qu'au PLU en vigueur datant de 2014, la parcelle communale située juste à l'aval du bâtiment est constructible. Le nouveau projet prévoit le déclassement de cette parcelle qui est un pré de fauche relativement plat et à proximité directe de la chèvrerie. Les contraintes topographiques et les risques identifiés à l'aval du Chef-lieu laissent peu de possibilités pour développer le village. C'est pourquoi le projet communal se concentre sur les parcelles en face de la Mairie. Cela permettra également de réfléchir à l'aménagement d'un véritable espace public et d'une place conviviale au milieu du village.

- Dans l'OAP Cœur de village, les accès à une partie des logements sont prévus à travers la place publique. L'aménagement de cette place peut-il être à la charge du promoteur immobilier ?

→ L'intérêt d'une OAP sur ce secteur est de prévoir un aménagement d'ensemble. Le projet de l'aménageur de la zone, qu'il soit public ou privé, devra être compatible avec le schéma de l'OAP et devra donc répondre à l'aménagement d'un « espace public paysager compatible avec l'organisation de fêtes villageoises et répondant aux problématiques de stationnement ». Selon le mode de réalisation de l'opération choisi, le financement de certains aménagements pourra se faire par un aménageur privé.

- L'activité d'un bar-restaurant est-elle véritablement compatible avec des logements ?

→ M. le Maire constate que dans la plupart des villages où il y a des activités de ce type, il existe des logements à proximité voire dans les étages supérieurs. Pour optimiser l'espace disponible, la municipalité fait donc le choix d'un bâtiment mixte au cœur du projet.

- Plusieurs habitants demandent le classement des parcelles et constructions situées aux Lavanches, aux Pruniers et à l'Hermite.

→ L'ensemble du territoire de Serraval est soumis à la Loi montagne. A ce titre, le principe « d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » s'applique.

Le projet de zonage a identifié plusieurs zones urbaines Ua correspondant à des secteurs urbanisés anciens (Chef-lieu, La Sauffaz, Le Villard, La Combe, La Bottière, Le Montobert, Le Marais-Est et la Perrière-Est) et des zones urbaines Uc correspondant à des secteurs urbanisés récents et moins denses (Sur Fattier, L'Adevant, Le Mont, La Recourbe). Pour tenir compte des recommandations des Services de l'Etat, les enveloppes urbaines de Serraval ont été définies au plus proche des constructions existantes et en tenant compte des limites naturelles présentes (forêt, espace agricole, route, ruisseau, topographie, ...).

Au regard de la morphologie de l'habitat, du nombre restreint de constructions et de la distance parfois importante entre celles-ci, de la présence de ruptures physiques créées par des routes ou ruisseaux, les secteurs des Lavanches, des Pruniers et de l'Hermitte, par exemple, ne peuvent être considérés comme des hameaux ou groupes de constructions au sens de la Loi montagne.

Cependant, comme le permet le Code de l'urbanisme, le projet de PLU prévoit des règles particulières pour permettre l'évolution du bâti existant situé en zones agricole ou naturelle. Ainsi, la construction d'annexes aux habitations et les extensions des habitations (dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) seront possibles en zones Aa, Ab, et N.

- La zone Uc de L'Adevant pourrait-elle être étendue aux parcelles situées en aval de la Route de la Combe ?

→ La route crée une rupture physique et la seule construction présente en aval de la route ne suffit pas à justifier, au regard de la Loi montagne, d'étendre la zone Uc. Les parcelles seront donc classées en zone Aa dans laquelle les constructions nouvelles seront interdites.

- La zone urbaine définie au Montobert a été réduite par rapport au zonage du PLU en vigueur : il s'agit de parcelles situées en amont de la voie communale, au Nord du hameau, qui ont été déclassées.

→ Un permis de construire a déjà été déposé sur ces parcelles mais il a été annulé par la DDT pour discontinuité au regard de la loi montagne. Les services de l'Etat justifient la discontinuité aux motifs que la route crée une rupture avec le cœur du hameau et que la zone concernée n'est urbanisée que sur un seul côté.

- Un habitant s'interroge sur les terrains déclassés, et dans certains cas, les droits de succession qui auraient pu être payés alors que les terrains étaient constructibles. Un dédommagement est-il prévu ?

→ Aucune indemnité n'est prévue lorsqu'un terrain est déclassé.

- Au zonage du PLU en vigueur, des Espaces Boisés Sensibles (EBS) sont identifiés. Dans le secteur du Mont, ces secteurs se superposent parfois avec la zone urbaine, posant des conflits d'usage alors que les parcelles sont constructibles.

→ Dans le nouveau projet de zonage, il n'y a qu'un seul EBC (Espace Boisé Classé) identifié le long de la zone artisanale Derrière La Roche. Il s'agit de préserver un masque visuel en interdisant la coupe des arbres.

D'autres « éléments de paysage et de biodiversité » (vergers, ripisylves, alignements d'arbres, ...) sont identifiés sur la commune : il s'agit plus ou moins des EBS identifiés sur le zonage du PLU en vigueur. Le règlement demande à ce que ces espaces soient entretenus et les arbres remplacés si nécessaire pour leur rôle fonctionnel, paysager, maintien des berges, ... Dans les vergers, les arbres prélevés devront être remplacés par des fruitiers ; dans les autres cas, les feuillus par des fruitiers ou des feuillus.

Dans le hameau du Mont, le périmètre des vergers a été ajusté en fonction de la limite de la zone urbaine (Uc).

- Un habitant demande pourquoi une nouvelle zone artisanale n'est pas prévue sur la commune. Selon lui, ce sont des zones qui contribuent à faire vivre les villages.

→ M. le Maire rappelle que la compétence « économie » appartient désormais à la CCVT et que le SCOT ne prévoit aucune zone artisanale supplémentaire à Serraval.

Si les ZAE peuvent être pourvoyeuses d'emplois et renforcer l'attractivité et l'économie des villages, de telles zones ne contribuent plus à faire vivre financièrement une commune dans la mesure où les taxes sont directement prélevées par les intercommunalités.

De plus, il constate qu'à Serraval il est difficile de trouver un nouveau secteur pour ce type de zone sans compromettre l'activité agricole ou la préservation des espaces naturels.

- La future station d'épuration est-elle suffisamment dimensionnée pour accueillir des habitants supplémentaires.

→ M. le Maire indique que la STEP a été calibrée sur le dimensionnement du PLU en vigueur dont les possibilités d'urbanisation étaient supérieures. Le Chef-lieu sera relié à court terme, tandis que la Sauffaz sera reliée à plus long terme. Cette station sera évolutive et pourra être agrandie en fonction des besoins futurs.

- Qu'en est-il de l'assainissement en dehors du Chef-lieu et de la Sauffaz ? Une habitante doute de la compatibilité d'un assainissement de type « roseaux » dans les communes de montagne comme Serraval, où le sol peut être gelé pendant plusieurs semaines.

→ En dehors des secteurs qui seront reliés à la STEP (Chef-lieu et La Sauffaz, pour le moment), les constructions devront être équipées d'un assainissement individuel. Un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place dont la compétence appartient à la commune de Serraval. Des études de sol ont été réalisées par secteur pour définir la faisabilité de l'assainissement individuel.

Par ailleurs, le PLU demande à ce que les installations soient aux normes en vigueur, sans définir ou obliger un certain type d'équipement.

- A propos des constructions et activités compatibles avec l'habitat, quels sont les critères pris en compte pour les nuisances ? Peut-on interdire les dépôts de matériels (type voitures et pièces automobiles) pour cause de pollution visuelle ?

→ Il s'agit principalement des nuisances sonores. Par exemple, la commune souhaite éviter l'installation d'une entreprise de menuiserie ou d'une chaudronnerie au milieu d'une zone habitée. A contrario, un peintre ou un plombier qui a besoin d'un local plutôt pour du stockage de matériel et qui exerce son activité en dehors, pourra être autorisé dans une zone habitée.

Les critères du bruit ou de l'accès peuvent être utilisés si une activité a besoin de livraisons régulières par camions par exemple.

Les activités de type carrossier ou mécanicien, qu'elles soient professionnelles ou de loisirs, peuvent difficilement être interdites au regard de la simple pollution visuelle qu'elles pourraient générer. Cependant, ces activités doivent répondre à des normes environnementales strictes pour éviter de polluer les sols (huiles moteur, peintures, graisses, ...).

- Conformément à l'orientation du PADD sur la sécurisation des voies de circulation, des emplacements réservés sont-ils prévus pour anticiper des travaux d'élargissement ou d'aménagements de type terre-pleins ?

→ Un seul emplacement réservé a été identifié pour permettre l'aménagement d'une liaison piétonne le long de la RD162 entre le Chef-lieu et la zone AUc de La Biole.

La commune n'a pas la compétence pour l'aménagement des routes départementales. De plus, la matérialisation d'un emplacement réservé engage la collectivité à acquérir le foncier si le propriétaire la met en demeure.

La plupart des carrefours dangereux de la commune se trouve en zones agricole ou naturelle, il n'y a donc pas de véritable enjeu : le foncier ne sera pas occupé par des aménagements privés.

M. le Maire conclut la réunion publique en remerciant toutes les personnes pour leur présence et leurs interventions. Il indique par ailleurs qu'une exposition sera bientôt réalisée en Mairie pour présenter le projet de PLU.

Pour information : exposition mise en place le 24 mai et sur le site internet de la commune le 28/05/2019

Fait à Albertville, le 20 mai 2019

Gautier GERARD  
Agence VIAL & ROSSI

Vu, Monsieur le Maire