



## Relevé des échanges

Séminaire élu traduction réglementaire

Secteur Cœur des Bauges

06 avril 2018

### Présentation des principes généraux du règlement écrit et graphique

- Question sur les Unités Touristiques Nouvelles :

Il faut essayer d'intégrer au maximum les projets touristiques dans le PLUi HD : Une OAP thématique sur le tourisme reprendra les différents projets du territoire. Les projets touristiques nécessitant une des UTN feront l'objet d'une fiche particulière intégrée dans une OAP thématique.

Exemple : base de loisir où on a une demande d'installation pour vtt... nouvelles demandes pour le tourisme tous les ans. Il vaut mieux les intégrer tout de suite sinon les procédures seront longues.

L'ensemble des projets touristiques doivent être clairement identifiés et listés pour être intégré au PLUi HD.

Combien y aura-il de zones U ?

6 zones U différentes.

Est-ce qu'on garde des indices pour les zones d'assainissement collectif, pour le risque ?

Les risques tels que les PPRi et PIZ seront indiqués sur le plan de zonage.

### Débat mouvant

#### **Affirmation n°1 : Il faut protéger strictement toutes les zones agricoles (zone Ap).**

Strictement = tout ?

**Pour :**

**GRAND CHAMBERY**

**DIRECTION DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL**

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 32- grandchambery.fr -  @GrandChambery - cmag-agglo.fr

Les zones Ap servent lorsqu'on veut préserver l'agriculture. Il faut bien identifier où on met les sièges d'exploitation. Il faut protéger le plus possible mais identifier les secteurs prévus pour les exploitations

**Contre :**

Sur Lescheraines il y a beaucoup de zones Ap et cela pose beaucoup de problèmes pour les exploitations agricoles qui veulent s'étendre. La coopérative par exemple. Mais il faut quand même en mettre quelques-unes.

**Position intermédiaire :**

Il faut en protéger certaines.

La chambre a fait une étude agricole : on sait assez précisément ce qu'il faut protéger pour les exploitations et leurs extensions.

Quid des résidences secondaires et principales ? On autorise les extensions mais il ne faut pas faire n'importe quoi.

Quid des constructions d'habitation des agriculteurs ?

On autorise mais si elles sont proches de l'exploitation. Aujourd'hui la législation prévoit qu'on peut avoir un logement professionnel.

Cela pose des problèmes : plus possible de vendre la maison s'il y a des bâtiments d'élevage à coté. Par contre si ce n'est pas de l'élevage c'est possible.

Même problème que dans les zones d'activité avec les locaux de gardiennage qui deviennent une maison et engendre des conflits d'usage. C'est une erreur à ne pas reproduire.

En tant qu'agriculteur je suis contre car cela pose des problèmes au moment des successions.

C'est important de garder une surface pérenne autour de chaque exploitation.

Problème des anciennes étables... avec 12 ou 13 laitières. Ce n'est plus viable.

Du coup, si on a 10 maraichers, on aurait 10 maisons ?

Aujourd'hui, si on n'est pas agriculteur, on ne peut pas avoir d'animaux.

Comment réagit-on avec les nouvelles demandes de type yourte ?

**Résumé :** permettre les nouvelles constructions et extensions pour les agriculteurs dans des secteurs délimités, le reste doit rester non constructible même pour les agriculteurs.

La coopérative laitière est dans quelle zone ? On se pose la question sur l'ensemble du PLUi, l'idée serait d'avoir un STECAL ou un zonage spécifique afin de permettre les évolutions de ces coopératives.

## **Affirmation n°2 : Toutes les activités économiques sont autorisées sur le territoire**

### **Contre**

Vous ne pouvez pas installer une menuiserie au milieu du village ! Le problème c'est le « toutes ». Cela dépend de l'activité.

### **Intermédiaire :**

Faire du mixte avec l'artisanat ça fonctionne bien. Il faut reprendre ce qui est inscrit dans notre règlement. Il faudra définir ce qu'on autorise et ce qu'on n'autorise pas.

On autorise une mixité d'activités non nuisantes dans tous les bourgs et les hameaux.

Problème, la nuisance c'est très subjectif. Exemple d'un bar.

**Résumé :** Permettre les activités artisanales et industrielles (artisanat) non nuisantes dans les bourgs et hameaux

## **Affirmation n°3 : Tout type d'architecture est permise sur le territoire.**

### **Contre :**

Exemple de la yourte, des toitures terrasses... Actuellement il y a des évolutions dans l'architecture.

Il faut garder l'architecture historique des Bauges. Garder les pentes de toitures avec une fourchette imposée, les types de couverture de toiture. C'est adapté au climat.

Dans les noyaux anciens il faut être strict.

Sur la Compôte, les guides du patrimoine font des visites. C'est une richesse.

### **Intermédiaire :**

On a un groupe scolaire avec toit plat et heureusement qu'on a pu l'autoriser. Il faut prévoir des exceptions pour certains bâtiments.

Pourquoi pas une partie de la toiture. Exemple de la véranda. On pourrait autoriser les toitures terrasses pour les annexes.

Ça dépend des villages : certains ont beaucoup de constructions anciennes et on ne peut pas sortir de l'architecture traditionnelle. Par contre dans les secteurs plus récent on peut être plus souple et plus innovant, dans les zones AU. Exemple de la Suisse où on construit bien. Ne pas non plus faire du néo-bauju.

**Résumé :** Garder des codes architecturaux traditionnels pour les bourgs et hameaux anciens tout en permettant de petites évolutions d'architecture (annexes et extension en toit terrasse). Laisse plus de souplesse dans les secteurs d'habitat plus récent.

## **Affirmation n°4 : Il faut autoriser les constructions bioclimatiques sur tout le territoire. ?**

**Pour :**

Il faut donner une impulsion.

On sait bien que la facture énergétique est très élevée sur les Bauges. Donc c'est un service à rendre aux futurs habitants.

On est en territoire engagé dans la démarche territoire à énergie positive, il faut aller dans ce sens.

**Contre :**

Contre exemple Villeneuve Cognin

Ça doit être vu avec l'architecte ou le constructeur mais ce n'est pas au PLU de l'imposer.

S'ils le veulent ils le font mais ce n'est pas la peine de l'imposer. Ça coûte cher

**Intermédiaire**

Il faut faire attention aux solutions que l'on impose pour s'assurer que cela fonctionne.

Il faut inciter en donnant des règles plus souples ? Attention, on ne peut pas autoriser de maison bioclimatique à la Cômpute.

On pourrait inciter dans les hameaux et le rendre obligatoire dans les zones AU.

En tout cas il faut l'autoriser.

**Résumé :** Proposer des règles réalistes et pas trop contraignantes pour développer les énergies renouvelables et les constructions bioclimatique sur le territoire.

**Affirmation n°5 : La hauteur des constructions est limitée à R+2 avec les combles****Pour :**

C'est une règle classique. Avec les pentes de toit on a très peu de place pour aménager.

**Contre**

Il faut R+2 + comble.

Il faut autoriser R+3+ combles pour le collectif.

**Résumé :** les règles de hauteurs seront adaptées à la typologie du bâti existant sur le territoire.

**Affirmation n°6 : Toutes les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives****Pour :**

Dans les hameaux, on a des habitats denses et quand on veut faire de la réhabilitation c'est très pratique de construire en limite.

Au Noyer, on autorise les annexes jusqu'en limite de parcelle.

On a supprimé le COS et la taille minimale des terrains. Avec cette règle, on peut densifier.

Faire quand même attention aux hauteurs.

### **Contre**

On ne va pas coller les constructions les unes à côté des autres. Il faut laisser des marges pour qu'il n'y ait pas de problème.

On va faire de l'ombre au voisin.

Sur les maisons neuves il faut garder des espaces.

Garder de l'espace pour les annexes.

La question sur les reculs par rapport aux routes départementales est à discuter avec le Département. On pourra écrire autre chose dans le règlement même si le Département donne son avis. C'est important quand on a des villages rue. Il faut quand même être très prudent.

**Résumé :** Permettre de construire en limite séparative lorsque cela s'intègre dans des secteurs urbains anciens

### **Affirmation n°7 : le stationnement n'est pas réglementé**

**Pour :** /

### **Contre**

Ça dépend si c'est des constructions nouvelles ou anciennes. Pour les nouvelles, il faut bien mettre les voitures quelque part. Donc il faut imposer.

On est souple uniquement si ce n'est pas possible. Quand tu rénoves une grange, tu rentres la voiture.

Pas non plus uniquement dans le bâtiment.

Ok pour inciter que le stationnement soit perméable.

De plus en plus les voitures sont garées sur la rue en quinconce pour limiter la circulation.

### **Autre :**

Il faut laisser de la liberté au gens. Il faut préserver l'architecture et être rigoureux la dessous mais à l'intérieur on laisse faire.

Pas d'accord : on réglemente le parking.

La nouvelle façon d'écrire c'est la souplesse : il ne faut pas trop en mettre. Laisser la liberté au Maire de donner un avis.

Le problème c'est qu'après il y a beaucoup de subjectivité et ce ne sera pas si facile. En tant qu'élu on risque d'avoir des problèmes.

Texte