



N° 2023-05-062

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAGLAND

Le 10 mai 2023 à 18 heures 30, le Conseil Municipal, convoqué le 4 mai 2023, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Johann RAVAILLER, Maire.

PRÉSENTS :

RAVAILLER Johann, Maire
VAUTHAY Jeanne, APPERTET Stéphane, MERCHEZ-BASTARD Alexia, BOUVARD Christian, CAUL-FUTY Laurène, KHADRAOUI Kader, Adjointes au Maire
DEPOISIER Sophie, MUGNIER Emmanuel, PELLETIER Jérôme, APPERTET Christophe, FERRAND Stéphanie, BLANC-GONNET Delphine, TOUNA Sabine, GOMES Marie, ANTHOINE Mélodie, PETIT-JEAN Maurice, THEVENET Thierry, NEPAUL Margaret, Conseillers Municipaux.

REPRÉSENTÉS :

CROZET Laetitia (pouvoir à GOMES Marie), MALESIEUX Alexandre (pouvoir à RAVAILLER Johann),
CROZET Grégory (pouvoir à CAUL-FUTY Laurène).

ABSENT :

PADOVESE Damien

Secrétaire de séance : Monsieur BOUVARD Christian

En exercice : 23

Présents : 19

Votants : 22

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE PLU DE MAGLAND –

Débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Conseil Municipal,

VU la délibération n° 2022-08-105 du 14 septembre 2022 du Conseil municipal de Magland prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Magland ;

VU l'article L. 151-2 du code de l'Urbanisme disposant que le PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durables ;

VU l'article L. 151-5 du code de l'Urbanisme indiquant que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;

et qu'il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

VU l'article L153-12 du code de l'Urbanisme précisant qu'un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un débat sur les orientations générales et non d'un vote ou d'une approbation ;

CONSIDÉRANT la volonté de mieux maîtriser l'urbanisation du territoire, notamment en limitant la consommation foncière, en privilégiant une densification adaptée aux différents contextes urbains de la commune et en protégeant les espaces agricoles stratégiques ;

Monsieur le Maire ouvre le débat par la présentation du PADD et les grandes orientations retenues, à partir desquelles l'assemblée entreprend le débat.

Les grandes orientations du PADD de Magland sont présentées au Conseil municipal :

Axe 1 – Valoriser notre cadre de vie, pour renforcer notre attractivité

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue
- Assurer une gestion durable de l'eau
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain
- Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels
- Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
- Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg

Axe 2 – Bien habiter à Magland

- Structurer la croissance démographique à l'horizon 2035
- Organiser, diversifier et programmer la production de logements de telle façon à assurer le bon fonctionnement communal
- Accompagner le dynamisme du Chef-lieu
- Faciliter la pérennité des activités agricoles et pastorales
- Encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts
- Accompagner la qualité du cadre de vie, par la fonctionnalité et la qualité des services à la population, y compris les communications numériques

Axe 3 – Magland, un bourg structurant à l'échelle du bassin de vie

- Fluidifier et sécuriser les déplacements du quotidien
- Soutenir le développement des activités économiques et limiter ainsi les distances domicile-travail
- Structurer et développer l'exploitation forestière
- Maintenir et structurer des sites d'extractions et de stockage pour répondre aux besoins du territoire
- Assurer le confortement de la station de Flaine, dans une logique d'adaptation au changement climatique
- Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme « vert » de proximité

Synthèse des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

- Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021

Le document du PADD est annexé à la présente délibération.

Les différentes remarques suivantes alimentent ainsi le débat :

• il est nécessaire de veiller à une urbanisation pas trop importante ni trop dense des coteaux, car cela générerait une artificialisation trop grande des sols, augmentant par suite le risque de ruissellement et d'inondation en partie aval. Il est important de savoir si le PLU peut encourager la récupération des eaux pluviales.

☞ le PADD prévoit une attention particulière sur l'urbanisation des hameaux situés sur les coteaux. De plus, le PLU et ses documents réglementaires peuvent imposer la gestion des eaux pluviales.

• il est important que la problématique de la circulation, pouvant entraîner du bruit et des nuisances, soit abordée dans le PLU.

☞ le PADD aborde clairement cette thématique, et les documents réglementaires du PLU devront retranscrire cette thématique notamment identifiée sous l'objectif de fluidifier et sécuriser les déplacements du quotidien. Cette thématique résultera aussi des principes d'urbanisation retenus : enveloppes urbaines, densités, types de construction, etc).

• à ce titre, il est demandé ce qu'était un habitat collectif.

*☞ schématiquement, les types de construction peuvent relever de trois catégories d'habitat, à savoir :
- l'habitat individuel, souvent représenté par la maison individuelle*

- l'habitat collectif, avec des immeubles de 3 étages et plus au-dessus du rez-de-chaussée (R+3 et plus)
 - l'habitat intermédiaire, qui se situe entre habitat individuel et habitat collectif. C'est un habitat ne dépassant pas le R+3, qui conserve les atouts d'un habitat individuel tout en offrant plus de densité que celui-ci, sans basculer dans les densités de l'habitat collectif.
- il est demandé des précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les densités.
 - ☞ en secteur d'OAP, les densités dérogeront aux densités résultant du règlement de la zone au PLU. Ainsi, elles seront dirigées pour répondre au mieux à la délimitation et la configuration de l'OAP. Il n'y aura pas forcément d'OAP dans tous les secteurs de la commune. L'identification des OAP est un travail plus fin qui sera réalisé après le PADD.
 - il est demandé s'il est encore possible d'imposer une surface maximale de construction comme le faisait le coefficient d'occupation des sols (COS).
 - ☞ le COS est supprimé depuis la loi dite ALUR. Désormais, les possibilités de surface de construction sont encadrées par le coefficient d'emprise au sol (CES) sur les terrains, mais aussi avec les différentes règles de hauteur des constructions, les règles inscrites dans les OAP, etc. De plus, il peut y avoir un travail sur l'encadrement des divisions parcellaires, permettant ainsi de réguler les constructions par rapport aux densités voulues.
 - il est débattu sur la mixité sociale, car le territoire communal ne dispose que d'une part d'environ 12% de logements sociaux.
 - ☞ la mixité sociale est une thématique très large. Par exemple, il peut y avoir un fléchage fait sur le logement social à destination des séniors. L'idée est de favoriser le logement social tout en conservant l'esprit village de la commune. C'est au sein des opérations collectives, ayant par exemple quatre logements et plus, que le logement social peut être intégré de manière réglementée par le PLU.
 - il est précisé que la municipalité n'est pas seule maître pour établir son PLU, car l'État et ses services a certainement son mot à dire sur le projet de révision.
 - ☞ oui, l'État a une place importante dans le projet de révision. C'est une des personnes publiques associées (PPA) importantes, puisque plusieurs de ses services sont ainsi consultés pour avis. Or, les avis des PPA font partie du dossier soumis à l'enquête publique, et peuvent être repris par le Commissaire enquêteur pour motiver son avis et ses conclusions. Enfin, il faut rappeler que le territoire communal n'est pas doté d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT), donc les révisions du PLU sont suivies de près par l'État.
 - il est échangé sur les possibilités de camping à la ferme.
 - ☞ le camping à la ferme est effectivement une possibilité de développement pour les propriétaires d'exploitations agricoles. Car, en effet, ce type d'activité, réglementé, doit s'établir dans les enceintes agricoles.
 - il est demandé si l'hectare de réserve correspond à l'actuel travail des parlementaires sur la possibilité d'octroyer un hectare de droit à construire aux petites communes rurales.
 - ☞ non, c'est ici une simple coïncidence des chiffres. Les droits à construire répondent à une réglementation très précise. De plus, le travail parlementaire n'est à ce jour qu'à l'état de débats, puisqu'aucun texte en ce sens n'a été voté.
 - il est demandé qu'une explication précise soit donnée sur cette enveloppe constructible de 8,5 hectares, à savoir sur les cas venant en déduction, stabilisation ou contribution de cette enveloppe.
 - ☞ les 8,5 hectares de surface constructible résultent donc de l'application chiffrée des réglementations actuellement applicables. Ceci est précisé, car des nouveaux textes viennent cibler la zéro artificialisation nette des territoires pour 2050. Les cas venant en déduction sont les projets de construction sur les terrains de plus de 1000m² situés en dent creuse de l'urbanisation existante, et les terrains en contact avec les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les cas venant en stabilisation sont par exemple, la remise en état agricole ou naturel des anciennes carrières, la démolition d'usine où le fait de reconstruire un projet n'ampute pas l'enveloppe de surface constructible. On retrouve aussi dans ce dernier cas, l'urbanisation de terrains de moins de 1000m² situés en dent creuse de l'urbanisation existante et sans contact avec un ENAF. Les cas venant en contribution sont les terrains artificialisés qui seraient rendus à la nature, où à vocation agricole ou forestière. Par exemple, l'aménagement du parking de Bareys, qui succède à une zone de dépôt artificialisée, va pouvoir faire augmenter l'enveloppe de surface constructible totale par l'ajout de la superficie du parking ainsi renaturée.

• il est évoqué le projet d'une station de lavage à Balme : l'intérêt, l'impact environnemental et les nuisances potentielles, notamment sonores.

⇒ l'intérêt général est bien fondé, puisque l'actuelle station de lavage située au Chef-lieu n'est plus opérationnelle depuis longtemps et, en tout état de cause, ne suffirait pas face à la demande et l'importance des flux de circulation constatés sur la commune, notamment en période touristique avec la station de Flaine. Un projet de station de lavage à Balme à proximité directe de la route départementale menant à Flaine est pertinent. Car, sinon, les autres stations de lavage sont beaucoup plus éloignées de cet axe de circulation très fréquenté. Sur l'impact environnemental, il faut savoir que les nouvelles stations de lavage doivent répondre à des normes environnementales strictes, avec une gestion et un recyclage de l'eau en circuit fermé rigoureux. L'ouverture d'une station de lavage n'est possible qu'avec un dossier technique répondant scrupuleusement aux nouvelles normes. Sur les nuisances potentielles, notamment sonores, il est rappelé la possibilité de réglementer les horaires d'utilisation de la station, ce qui permet ainsi de limiter fortement les nuisances, notamment en périodes nocturnes.

L'assemblée n'ayant plus de question ou d'observation à formuler, Monsieur le Maire clos le débat.
Le conseil municipal a ainsi débattu des grandes orientations du PADD de Magland.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération qui sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie de Magland durant un mois.

**Le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés :**

➤ **PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD.

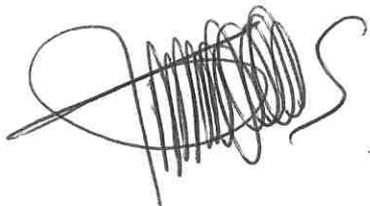
La tenue de ce débat est formalisée par une délibération qui sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie de Magland durant un mois.

Le Maire :

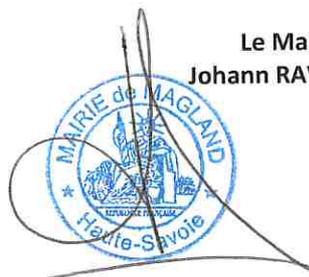
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut être contestée :

- Dans le cadre d'un recours administratif auprès de la commune de Magland par courrier à la mairie de Magland – 1021 rue Nationale – 74300 MAGLAND dans un délai de deux mois suivant son affichage. Le silence gardé pendant 2 mois à compter de la date de recours gracieux vaut rejet implicite du recours, ouvrant un nouveau délai de 2 mois de contestation devant le tribunal administratif de Grenoble – 2 place de Verdun – 38019 Grenoble
- Dans le cadre d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble – 2 place de Verdun – 38019 Grenoble dans un délai de 2 mois suivant son affichage.

**Le secrétaire de séance,
Christian BOUVARD**



**Le Maire,
Johann RAVAILLER**



Diffusé le :