



Modification n°3 du PLU Commune de CHORGES

Note de la commune en réponse au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur (CE)

Cette note a principalement pour objet d'apporter la réponse de la commune aux questions posées par Monsieur le Commissaire enquêteur conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement.

La commune dispose donc de 15 jours à compter de la réception du PV de synthèse du commissaire enquêteur reçu en mairie le 23 Janvier 2024 pour produire ses observations. Ce qui porte l'échéance au 7 Février 2024.

THEMATIQUES INHERENTES A LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE USINE ALP AVEC ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC : SECTEUR UC3 DE LA BAIE SAINT-MICHEL

Question du Commissaire Enquêteur :

Dans ce secteur : "... toutes les constructions nouvelles sont interdites "...

Cependant, des extensions sont possibles. Quels critères seront pris en compte par le service instructeur pour valider - ou invalider - le volume, l'aspect de celles-ci et plus particulièrement les extensions en covisibilité avec le lac ?

Réponse de la commune : Le site de Serre-Ponçon, en amont du barrage du même nom, est un site protégé, inscrit à l'inventaire des sites protégés au titre de la loi de 1930 depuis le 24/12/1969. A ce titre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour toute demande d'urbanisme concernant l'aspect des constructions ou aménagements qui concerne le site. Le projet d'extension des constructions existantes en Uc3 fera donc l'objet d'un examen par l'ABF.

Au-delà de l'avis individualisé rendu systématiquement par l'ABF au moment de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, la commune a modifié et travaillé le règlement du secteur Uc3 en concertation avec les services de l'Etat dont les services de l'ABF.

Question du Commissaire Enquêteur :

Pour cette zone : "... les enrochements cyclopéens et les murs de soutènement d'une hauteur excessive seront interdits". La hauteur maximale de ces derniers, proposée à 1,50 mètre par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine, sera-t-elle imposée ? L'interdiction en matière de soutènement et de terrassement, en partie nord-est, sera-t-elle totalement intégrée au projet architectural ?

Réponse de la commune : La hauteur maximale de 1,50 m est reprise dans le règlement du secteur Uc3. Elle est donc imposée et opposable à toute demande d'urbanisme. La question des soutènements et terrassements est prise en compte dans le règlement, notamment à l'article Uc-12. Elle devra donc être intégrée au projet, tout particulièrement en façade Est ou Nord-Est du projet.

Question du Commissaire Enquêteur :

L'insertion paysagère de l'ensemble du site doit constituer un paramètre majeur lors de la réhabilitation de l'ancienne usine ALP et de son proche environnement. Si : "... en secteur Uc3, les boisements repérés sur le plan sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme du fait de leur fonction paysagère...", serait-il possible de classer ceux-ci en EBC lors de la révision générale du PLU ? Nous formulons le même souhait pour le boisement dense se trouvant en aval sur le versant bien que cet espace boisé n'appartienne pas à la zone Uc3 de la Baie Saint-Michel.

Réponse de la commune : Ces boisements seront protégés par une servitude d'urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le classement en EBC n'est donc pas nécessaire ni indispensable. Il serait en revanche plus "lourd" à mettre en œuvre pour une commune comme Chorges, soumise à la Loi Littoral (au titre de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme), du fait de la procédure de validation plus longue et plus complexe (notamment la saisine de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) et dont les critères de classement sont un peu différents (qualité intrinsèque du boisement, configuration des lieux et de l'urbanisation,...).

Question du Commissaire Enquêteur :

Le projet spécifique à la zone Uc3 de la Baie Saint-Michel va engendrer, à terme, un nouveau rejet d'eaux usées sur le réseau existant. La station d'épuration des "Risouls" est déjà en surcharge en période estivale. Les services de la DDT - Police de l'eau - demandent à la communauté de communes de Serre-Ponçon "de remettre en conformité cette station d'épuration avant le 31 Décembre 202". Si la réhabilitation dudit site est effective avant cette échéance et que l'ensemble de cet aménagement devient opérationnel, comment les deux collectivités territoriales - CCSP et commune de Chorges - pourront-elles solutionner ce problème ?

Réponse de la commune :

L'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme précise que : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies".

En l'espèce, les deux collectivités sont bien conscientes de la nécessité d'améliorer le fonctionnement du système d'assainissement des Risouls.

Les Services de la DDT en charge du contrôle des installations (SEEF) ont d'ailleurs engagé la collectivité gestionnaire de l'assainissement à prendre toutes les dispositions utiles pour mettre en conformité les ouvrages dans les 5 ans (31/12/2028 : avis et mise en demeure).

La CCSP a ainsi engagé la révision de son Schéma Directeur d'Assainissement en 2021. Plusieurs repérages réseaux ont eu lieu aux premiers semestres 2021 et 2022. Des investigations techniques complémentaires (tests à la fumée) se sont déroulées en juillet 2023. Un programme de travaux est attendu à échéance du premier semestre 2024. Un échéancier des travaux sera ensuite produit.

Par ailleurs, aucun problème sanitaire n'a pu être relevé (altération de la qualité des eaux de baignade, pollutions ponctuelles en période de pointe (estivale) malgré l'importante fréquentation touristique du secteur.

Aussi, aucune restriction de la constructibilité sur les communes de Chorges ou de Prunières reliées à la STEP des Risouls n'a jusqu'à présent été demandée suite aux différents contrôles.

L'autorité compétente est donc « en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Le projet de reconversion de l'usine ALP en centre de congrès n'appelle donc pas de mesures particulières dans le court laps de temps nécessaire à la remise à niveau du système d'assainissement des Risouls.

Question du Commissaire Enquêteur :

En marge du cadre de la présente enquête publique, le nouveau « pôle » culturel, sportif et de loisirs développé sur le site de l'ancienne usine ALP, aura-t-il un impact notable sur le tissu socio-économique du territoire communal ? Permettra-t-il des créations d'emplois substantielles ? Favorisera-t-il, pour la population permanente - voire pour des utilisateurs régionaux occasionnels -, de nouvelles activités porteuses d'une réelle dynamique en revitalisant, tout au long de l'année, la partie orientale de la commune de Chorges ?

Réponse de la commune : On peut le penser. Il permettra aussi d'ouvrir ce site remarquable au grand public. Le changement de destination des bâtiments de l'ancienne usine permettra en effet cette ouverture, impossible auparavant.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES "U" ET A URBANISER "AU" : ZONES UB ET AUB

Question du Commissaire Enquêteur :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'article Ub7 - pages 19 et 20 du dossier spécifique au règlement - précise que les constructions pourront être implantées : "... sur les limites séparatives si le projet est en continuité directe avec la construction voisine existante..."

Dans ce cas spécifique, les dépassées de toitures, les corniches, les balcons, de moins d'un mètre, sont-ils pris en compte ?

Le recul de l'implantation d'une construction par rapport à une limite séparative respectera la règle : " $D \geq H/3$, sans jamais être inférieur à 1 mètre...". Quelle serait, dans ce cas spécifique, la hauteur de la nouvelle bâtisse ? Comment s'appliquerait la nouvelle règle ? Quelles dérogations pourraient être envisagées ?

Pour les annexes, qui pourront toujours être implantées sur limites séparatives mais avec de nouvelles contraintes relatives à leur longueur et à leur hauteur, certains débours subsisteront-ils ?

Réponse de la commune : Quelle que soient les règles d'implantation des constructions édictées par le règlement du PLU ou par le Code de l'Urbanisme, le survol du fonds voisin n'est légalement acceptable que dans certaines situations très particulières (institution d'une servitude de cour commune par exemple). Les autorisations d'urbanisme sont toujours délivrées "sous réserve du droit des tiers", c'est-à-dire sous réserve du respect de toute autre législation ou réglementation en vigueur (Code Civil notamment). Les débords et dépassées de tous ordres ne peuvent être possibles dans le cas d'une implantation en limite séparative (c'est-à-dire en limite de propriété).

La hauteur d'une bâtisse implantée à 1 mètre ou plus de la limite séparative peut au plus être égale au triple de la distance qui la sépare de la limite (si 1 mètre, elle est alors égale à 3 m maximum, si 3 m, elle peut alors monter jusqu'à 9 m). Les éventuelles dérogations ne sont envisageables que sous forme "d'adaptations mineures". Le Code de l'Urbanisme n'autorise d'adaptation mineure de la règle qu'en fonction de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de la nature du sol. Concernant les annexes à l'habitation, elles doivent respecter les mêmes règles que celles citées plus haut (pas de survol du fonds voisin en cas d'implantation sur limite).

Question du Commissaire Enquêteur :

Les normes concernant les terrassements.

L'article Ub11 - pages 22 et 23 du dossier propre au règlement - mentionne : "... sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux". Quelles dispositions particulières, adaptées aux risques naturels, sont envisageables dans de telles configurations ?

Dans ledit article, il est noté que "... la hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m² en parement. Un traitement des talus non soutenus est exigé...". Pour certaines parcelles urbanisées ou à urbaniser, caractérisées par une très forte déclivité, pourra-t-il exister des dérogations ? Même questionnement concernant le calibrage des blocs ne devant pas excéder 0,5 m² en parement.

Quelles préconisations le maître d'ouvrage peut-il énoncer pour favoriser un traitement paysager, adapté au site, pour les talus non soutenus ?

Réponse de la commune : La règle (rétablir le profil du terrain naturel après travaux) peut être ignorée en cas de nécessité avérée de protéger les constructions d'éventuels risques naturels (d'inondation, de crue torrentielle, etc.). Dans ce cas de force majeure, des ouvrages de protection de type mouvements de terres, merlons, etc,... peuvent alors être autorisés.

Les soutènements doivent respecter la hauteur maximum édictée (1,50 m) c'est-à-dire une hauteur "raisonnable", à l'échelle de la construction ou encore "à échelle humaine" afin d'homogénéiser l'insertion paysagère des constructions dans le site.

En cas de forte pente, ils seront successifs de sorte à stabiliser les sols (effet "d'escalier", de terrasses ou "restanques" successives).

EVOLUTION ET ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Question du Commissaire Enquêteur :

Pour l'emplacement réservé n° 35 au PLU - élargissement de voirie dans le hameau des Bertrands, largeur 2 mètres, surface impactée 230 m², deux observations contradictoires ont été rédigées sur le registre d'enquête publique.

Monsieur Julien TARY souhaite : "que cet ER soit supprimé pour limiter la vitesse de passage dans le hameau et pour pouvoir utiliser la largeur de 2 mètres sans contrainte".

Monsieur Alain DURAND propose de conserver cet ER afin de faciliter : "le déneigement et l'accès des pompiers".

Il y a donc divergence car dans le premier écrit les intérêts personnels semblent être essentiels alors que dans la deuxième requête l'intérêt collectif est mis en relief.

Dans ce type de situation, la commune peut-elle modifier partiellement cet ER sachant que l'intérêt collectif, pour ce type d'aménagement, doit toujours rester prioritaire ?

Réponse de la commune : Après avoir vérifié sur le terrain, il convient que la largeur uniforme de 2 mètres semble être trop importante. Il convient effectivement de réduire cette largeur à 1 mètre (projet de passage des réseaux notamment).

Question du Commissaire Enquêteur :

Monsieur Alain DURAND interpelle la municipalité afin que dans le secteur des Lagiers : "Le chemin communal qui donne accès à ma citerne d'eau soit placé en emplacement réservé".

Du point de vue éthique, la localisation d'un emplacement réservé peut-elle être due à l'initiative d'un particulier ? Ce rôle n'est-il pas dévolu exclusivement au maître d'ouvrage en fonction des atouts communautaires qu'un tel aménagement pourrait procurer ?

Réponse de la commune : La commune avait émis l'idée de se servir de la citerne de Monsieur Alain DURAND pour faire face au risque incendie. Ce projet a été abandonné par la commune.

Un emplacement réservé est en général instauré par la collectivité lorsque cette dernière a besoin de récupérer du terrain privé en vue d'un aménagement ou équipement public.

Or, il existe déjà un chemin qui est propriété de la commune permettant d'accéder à la citerne de Monsieur Alain DURAND.

Il n'y a donc pas lieu de créer un emplacement réservé à cet endroit.