



**Élaboration du PLUi du Pays de Seyssel**  
**Concertation – Réunion publique n°2**  
**Clermont, salle des fêtes – Jeudi 8 décembre 2016**

Nombre de participants : 29

Animation par le bureau d'études : Agence des territoires, Charline MONTEGANI

**Questions/observations de la salle :**

**Pouvez-vous définir une dent creuse ? Est-elle délimitée par trois côtés ?**

Il n'existe pas de définitions réglementairement admise. Il est cependant considéré qu'une dent creuse est un espace non bâti au sein d'un espace déjà urbanisé, d'une taille limitée, généralement inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> et sur laquelle il est possible de construire a minima une maison individuelle (base de départ de 700 m<sup>2</sup> environ, en fonction de la forme du/des terrain(s)). Elle est délimitée par d'autres constructions mais aussi par des franges ou des linéaires marquants pour le paysage (haies, voies routières...).

**Y a-t-il des mesures de compensations si une construction existe déjà sur une zone humide ?**

Il n'y a pas de compensations prévues dans ce cas de figure, il est considéré qu'elles sont déjà artificialisées. La législation ne s'applique que pour les projets de constructions et pas celles déjà existantes.

**Les parcs de stationnement peuvent être mutualisés pour plusieurs usages, servir à la fois pour l'école le matin et le soir, pour les services communaux la journée et pour les résidents la nuit.**

En effet c'est le type d'exemple vers lequel on peut tendre.

**Le développement des petites communes est freiné par le schéma directeur de l'assainissement.**

C'est pour cela qu'il est nécessaire de réviser le schéma directeur d'assainissement dans le cadre du PLUi car sans compatibilité, il ne pourra pas y avoir d'ouvertures de zones à l'urbanisation. En outre, un problème non négligeable tient du fait que les terrains sont en molasse ou en terre glaise et que les ruisseaux n'ont pas un écoulement suffisant pour accepter les rejets. C'est en effet un problème car avec la vétusté de certains bâtiments, il n'est pas possible de les réhabiliter du fait des problèmes d'assainissement.

**Est-ce que des bâtiments agricoles anciens peuvent être réhabilités pour du stockage ou bien de l'habitat ? Quelles sont les conséquences en matière d'accessibilité automobile ?**

Oui ça peut l'être et aussi pour des activités puisqu'elles peuvent parfois faire l'objet de certaines nuisances. Il n'est pas interdit de les réhabiliter car ils existent. Concernant l'accessibilité, les possibilités de réhabilitation prennent en compte les possibilités d'accès et

des réseaux. Le PLU ne permettra pas de réhabilitations sans capacités en matière de réseaux ou d'accessibilité.

**Qu'en est-il des voies de communication numériques ? Car le télétravail demande à se développer.**

En effet, de plus en plus d'actifs peuvent travailler chez eux ou bien disposer de lieux de travail partagés, dits de « coworking ». En outre, le SYANE indique a pour objectif de couvrir le département avec la fibre optique. Concernant les réseaux téléphoniques mobiles, les enjeux sont importants dans les territoires ruraux car la qualité du réseau est souvent médiocre. Ce point est difficilement traitable dans un PLU mais les enjeux sont remontés. Le PLU permet la mise en œuvre de ces projets si tant est qu'ils existent.

Sur le réseau, Monsieur le Maire de Clermont précise qu'il a reçu un courrier d'un opérateur indiquant qu'il n'était pas intéressé par relier les petites communes pour la réalisation de travaux sur les réseaux du fait de la faible densité de clients potentiels. En ce qui concerne la fibre optique, il a été dit que les secteurs étaient trop faiblement densément peuplés mais que, en revanche, le câble passe dans les rues de la commune sans être branchés. Il faudra encore se battre sur ce point.

**On peut faire venir des poids-lourds mais qu'en est-il des aires de retournements dans le PLU ?**

On peut faire des emplacements réservés. Mais il faut un projet structuré et justifié. Notifier le projet dans les registres de concertation. Avec le e-commerce en effet les gens se font livrer et cela se développe.

**Il faut donc penser à regrouper l'urbanisation sur les hameaux principaux pour constituer des blocs plus forts.**

Oui en effet. Les élus des communes travaillent beaucoup ensemble, y compris entre plusieurs communes. La question de l'adéquation entre les projets urbains dans les communes rurales et la notion de rentabilité économique ne sont parfois pas concordantes. En outre, les tuyaux sont posés mais il faut des prestataires qui payent pour les raccordements.

**Pourquoi ne pas faire des déviations au lieu de dos d'ânes ou en tout cas privilégier les passages à une voie en chicane ?**

Les dos d'âne sont moins onéreux que les déviations et ont moins d'impacts sur les terres agricoles. Dans ce domaine, personne n'a la solution qui convient à tout le monde mais il est nécessaire de réduire la vitesse dans les chefs-lieux.

**Quelles solutions envisager pour limiter la consommation d'espace et notamment au vu du cas des lotissements ?**

On se rend compte que la solution des logements individuelles sur plus de 1 000 m<sup>2</sup> a un coût financier et environnemental important et qu'aujourd'hui il convient de réfléchir à d'autres formes d'habitats, ou d'aller vers des maisons individuelles plus compactes sans non plus faire trop de densité. En outre, il faut également de travailler sur les formes architecturales qui permettent le respect de la vie privée.

**Mais ces populations nouvelles se renouvèlent beaucoup.**

Oui en effet mais ce n'est pas négatif car il est important de faire tourner et cela fait vivre les écoles. Il faut pouvoir proposer une offre d'habitat qui convienne à tout type de ménages pour faire tourner les effectifs et de s'adapter aux parcours résidentiel de chacun.

**Il convient de penser aux jeunes qui vivent et travaillent en France.**

C'est pourquoi il faut trouver un autre type de réponse que la maison individuelle à bâtir. Les petits appartements sont loués ou vendus facilement mais pas forcément les grands.

**L'espace de vie manque dans les communes. Il est nécessaire de travailler sur la vie de village, afin que les gens puissent se connaître. Le problème est que les modes de vie sociétaux ne correspondent plus à une vie de village et on peut le regretter.**

En effet oui. En matière de logement, le schéma directeur d'assainissement ne permet pas partout la réhabilitation des corps de ferme qui créeraient du logement sans consommer d'espaces. Mais il est possible d'autoriser des extensions de villages lorsque l'ensemble des installations en assainissement non collectif est en règles. Dans ce cas, le Préfet peut accorder des dérogations. Des subventions sont possibles via l'ADEME à hauteur de 3 000 €. Il faut toutefois un ruisseau qui accepte les rejets et que du lest soit lâché par la réglementation au moins pour les corps de ferme à réhabiliter. Des groupements sont possibles mais il faut le faire tant que le groupement existe pour toucher les subventions d'assainissement. Le problème est que la faible densité de population ne rend pas les investissements en assainissement collectif rentables au regard des coûts d'investissement et d'entretien.

**Est-ce qu'il existe une obligation d'un seuil pour les logements locatifs sociaux ?**

Les communes du Pays de Seyssel ne sont pas concernées mais la loi demande à ce que tout le monde participe à l'effort. Il n'y aura donc pas de pénalités financières mais le PLUi ne sera pas recevable si des logements sociaux ne sont pas prévus.

À Seyssel, le 20 décembre 2016,  
Le Président,  
M. Joseph TRAVAIL



