



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 FEVRIER 2019

Le 18 FEVRIER 2019, sous la présidence de M. Nicolas JACQUIER, maire, le Conseil municipal s'est réuni à 19h sur convocation ordinaire envoyée le 11 FEVRIER 2019.

Les membres présents : Danièle BEAUX-SPEYSER, Damien BLANC, Anne-Christine BRYON, Jessica DUMARAIS, Serge DUNAND, Nicolas JACQUIER, Michel JARGOT, Gilles LAURENT, François MAURIER, Flore QUAY-THEVENON, Marie-Thérèse SALOMON, Michel TRAVERS, Elodie VIDAL, Jean-Claude WISPELAERE

Excusés avec pouvoir : France GAZZOTTI à François MAURIER
Jean-Marc GOZZI à Nicolas JACQUIER
Jean-Marie PILLET à Gilles LAURENT
Véronique SCHOTKOSKY à Michel JARGOT

M. LAURENT est désigné Secrétaire de séance

- :- :-

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JANVIER 2019.

- :- :-

06.02.2019 - PLAN LOCAL D'HABITAT 2019-2025 AVIS A DONNER

*Vu les articles L302-1, 302-2 et R302-8 du code de la construction et de l'habitation,
Vu le rapport reçu le 26 décembre 2018 relatif au projet de Programme Local d'Habitat conçu par Grand Lac,
Vu les réunions des Commissions Fonctionnement des 4 et 5 février 2018 au cours desquelles M. Damien BLANC, adjoint en charge de l'Urbanisme, a présenté le dossier,
Vu le courriel informant tous les élus de la mise à leur disposition du dossier,*

M. BLANC, adjoint en charge de l'Urbanisme, rappelle :

- ✓ que Grand Lac a lancé en avril 2017 l'élaboration d'un programme local de l'habitat à l'échelle du nouveau territoire,
- ✓ que le programme local de l'habitat définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant :
 - à répondre aux besoins en logement et en hébergement,
 - à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
 - à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements

Ce projet de PLH 2019-2025 a un objectif de production de 5673 logements et s'inscrit dans un contexte particulier :

- un large territoire avec la fusion des intercommunalités
- une évolution de la réglementation en matière de production de logements sociaux pour les communes soumises à la loi SRU

le projet de PLH comporte 3 pièces obligatoires (doit faire l'objet d'un suivi annuel et triennal) :

1. 1 diagnostic qui a mis en évidence :

- une offre de logements insuffisantes pour répondre à la demande des ménages,
- des délais d'attente trop long
- un parc existant ancien avec la présence d'habitat dégradé,
- des prix de ventes élevés bloquant ainsi le parcours résidentiel de certains ménages

2. 5 orientations stratégiques qui s'inscrivent dans la volonté de réussir à mobiliser des leviers efficaces pour agir sur l'ensemble du parc de logements :

- Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée,
- Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique maîtrisée de la consommation foncière,
- Agir sur le parc existant,
- Répondre aux besoins des publics spécifiques,
- Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat

3. Un programme d'actions

Par exemple :

- Le soutien à la production de logement sociaux avec un objectifs de 2495 logements,
- Le soutien à la rénovation du parc privé ancien,
- Le soutien à l'accession à la propriété,
- Le soutien au développement de solutions adaptées aux ménages les plus en difficultés.

Budget alloué sur la durée du plan : 5 821 500 €

- :- :- :-

Afin de considérer les caractéristiques des différentes communes, 4 typologies de territoires ont été définies sur le territoire concerné (ex CALB) :

- les centralités,
- *les pôles structurants auxquels appartient Drumettaz-Clarafond*
- les communes périphériques relais,
- les communes rurales

Caractéristiques des pôles structurants :

- ⇒ Des communes inégalement marquées par le dynamisme démographique du territoire de Grand Lac
- ⇒ Des communes qui accueillent globalement une population aux ressources élevées, particulièrement Bourdeau et Brison-Saint-Innocent
- ⇒ Une forte majorité de propriétaires occupants, dans la logique des dynamiques communautaires
- ⇒ Un parc de résidences principales relativement « jeune » avec une distinction de la commune de Chindrieux dont le parc est un peu plus ancien
- ⇒ Des communes globalement peu touchées par le parc privé potentiellement indigne à l'exception de quelques secteurs de la commune d'Entrelacs
- ⇒ De façon générale, un marché de l'immobilier plus accessible en excluant les polarités du sud des territoire
- ⇒ Un taux de logement social encore faible sur la commune nouvelle d'Entrelacs soumise aux objectifs de la loi SRU (loi Solidarité, Rénovation Urbain) : 9,4%
- ⇒ Une population relativement jeune mais une part de jeunes en recul sur certaines communes : Brison-Saint-Innocent, Tresserve

Des objectifs de production ont été définis par groupes de communes selon la nomenclature présentée précédemment.

Il est proposé, en dehors des communes SRU, d'indiquer et de suivre les objectifs de production de logements sociaux par strate. Par ailleurs, des objectifs qualitatifs pour les logements sociaux ont été définis, soit, pour les pôles structurants de respecter un taux de production minimum de 25% de logements PLAI (Prêt Locatif d'Insertion) et maximum de 30% de PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Pour la Commune, le nombre total de logements à produire sur la durée du PLH (6 ans) est de 211 sur 1691 (catégorie pôles structurants) ou sur 5673 (globalité Grand Lac).

Le plan d'action s'articule autour de 5 orientations, 11 axes et 16 actions opérationnelles. Ce nombre délibérément réduit d'action doit favoriser une plus grande opérationnalité du PLH. Les pôles structurants sont peu concernés par deux d'entre elles portant sur le logement des saisonniers ou sur la reconstitution du parc social dans le cadre du PRU, mais concernées par le reste des actions, au regard de leur rôle stratégique dans le développement et l'équilibre du territoire en matière d'habitat. Elles sont toutes détaillées dans le programme d'action complet tel que joint en annexe.

Une proratisation a été mise en place afin d'assurer une plus grande opérationnalité du PLH en veillant à une mise en œuvre progressive en cohérence avec les enjeux de chaque territoire :

		Actions
Priorité 1	2 3 4 6 11	Encadrer la production de logement locatif social en VEFA Sécuriser les parcours d'accession sociale à la propriété Favoriser la maîtrise foncière et les formes urbaines et d'habitat les moins consommatrices d'espaces Soutenir le développement de nouvelles formes de construction plus respectueuses de l'environnement Accompagner l'adaptation des logements et rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles / adaptés
Priorité 2	1 7 8 12 14	Développer l'offre locative sociale adaptée selon une logique territorialisée Améliorer le repérage de la vacance et agir en prévention Déployer un dispositif de type OPAH et soutenir les réhabilitations Développer des solutions innovantes en faveur d'un maintien dans le logement Prévenir les situations d'impayés et les expulsions locatives
Priorité 3	5 9 13 16	Soutenir les communes dans le déploiement de démarches d'aménagement Développer le parc privé conventionné en sécurisant locataires et propriétaires Mettre en place une politique intercommunale d'accompagnement des demandeurs de logement social et des attributions Renforcer l'offre d'accueil des Gens du voyage

Par délibération du 21 décembre 2018, Grand Lac a arrêté le projet PLH et chacune des communes concernées doit émettre un avis sur ce projet.

A l'issue de cette concertation, Grand Lac délibérera à nouveau.

- :- :- :-

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL :

S'il EST CONSTATE :

- l'utilité du PLH -comme outil d'urbanisme -, permettant ainsi de répondre aux besoins de logements tout en facilitant l'accès à un habitat de qualité et socialement équilibré,

- la volonté de contribuer à l'effort de solidarité pour atteindre les objectifs de production de logements et de mixité sociale à l'échelle de l'agglomération et être ainsi en capacité de répondre aux besoins des habitants,
- la volonté de prendre en compte les attentes et les usages des habitants en produisant des logements diversifiés, de qualité, innovants et abordables afin de développer un réel parcours résidentiel des ménages,
- l'enjeu important de remise sur le marché de logements vacants et de conventionnement des logements privés, apparaissant comme un outil pour répondre aux besoins de production de logements locatifs sociaux et contribuer à la rénovation du parc existant,

il **EST** néanmoins :

- **SIGNALE** l'incompatibilité entre les prescriptions du PLH pour la Commune et celles contenues dans le projet du PLUi : Drumettaz-Clarafond doit recevoir sur son territoire, d'ici 2025, 49 logements sociaux, or le PLUi prévoit l'obligation de réaliser des logements sociaux pour les programmes comprenant + de 20 logements -ou 5000 m² -(Plu actuel = 10 logements) alors qu'il ne projette pas de réalisations d'aménagement de cette envergure

et au-delà, il **EST** fortement **REGRETTE** que le SCOT, le PLH, le PDU et le PLUi, documents de planification territorial qui s'inscrivent dans une politique globale d'aménagement du territoire, soient élaborés en parallèle et ne permettent pas ainsi une réelle adaptation,

- **DEMANDE** que l'impact de toute augmentation de la population soit bien étudié en amont dans sa globalité (transport, routes...),
- **SOUHAITE** que les aides de Grand Lac à la production des logements sociaux continuent d'être versés directement aux Communes ;
A ce sujet, le Conseil Municipal aura désormais à délibérer sur les conditions de reversement aux Opérateurs sociaux.

⇒ **Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal EMET UN AVIS FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des demandes et observations formulées ci-dessus.**

07.02.2019 - PLUi – AVIS A DONNER

Vu les réunions des Conseils Municipaux au cours desquelles ont été présentées et discutées les différentes étapes de l'élaboration de ce dossier : notamment les 27 août 2015 et 27 novembre 2015, 22 juin et 17 novembre 2016, 27 février et 5 avril 2017, 28 juin 2018

Vu les réunions des Commissions Fonctionnement des 4 et 5 février 2018 au cours desquelles M. Damien BLANC, adjoint en charge de l'Urbanisme, a présenté le dossier,

Vu le courriel informant tous les élus de la mise à leur disposition du dossier,

M. BLANC, adjoint en charge de l'Urbanisme, rappelle que :

- Grand Lac est compétente en matière de document d'urbanisme (loi GRENELLE juillet 2010),
- le PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) est un document d'urbanisme qui détermine un projet pour le territoire de Grand Lac à l'horizon 2030.

Quelques dates :

- 2014 : lancement élaboration du PLUi et mise en place des modalités de concertation par Grand Lac
- 2016 : proposition de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) par Grand Lac et délibération de la Commune
- 2018 : re-débat sur 3 actions du PADD (Grand Lac puis la Commune)

⇒ FEVRIER 2019 : Fin de la concertation & Arrêt du projet de PLUi

A - RAPPEL DES OBJECTIFS SUIVIS :

- 1) Réfléchir et travailler ensemble à l'expression d'une vision partagée et solidaire de l'aménagement du territoire pour une meilleure harmonisation des politiques (habitat, économie, déplacements, tourisme...) et une mise en cohérence des efforts publics tout en veillant à la complémentarité avec les autres territoires
- 2) Repenser la consommation foncière du territoire pour économiser l'espace dans un territoire où les activités agricoles sont très présentes et où la vocation touristique et résidentielle appelle une grande attention aux paysages et à l'environnement naturel
- 3) Placer l'eau dans toutes ses composantes (eau potable, zones humides, qualité de la ressource, zones inondables...) au cœur du projet de territoire pour renforcer la « marque » du territoire du Lac du Bourget avec la présence du plus grand lac naturel de France
- 4) Renforcer le dynamisme économique du territoire notamment avec une approche qualitative des espaces d'activités économiques existants ou futures
- 5) Construire une politique de déplacements liée aux spécificités du territoire et répondant à la diversité des besoins de déplacements tant résidentiels que touristiques dans un espace physiquement contraint avec une forte pression démographique
- 6) Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la qualité de l'air

Ces objectifs, définis dans le PADD ont été traduits réglementairement à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un plan de zonage et un règlement écrit.

B – RAPPEL MODALITES CONCERTATION

- Mise à disposition d'un dossier de concertation et d'un cahier de concertation tenu à l'accueil de la mairie
- Réunions publiques

C – BILAN DE LA CONCERTATION

- Cahier de concertation : 10 observations (demandes de classement en zone constructible et annulation d'un emplacement réservé),
- Courriers : 24 courriers reçus qui ont tous faits l'objet d'un Accusé de réception et d'un envoi à Grand Lac, compétent en la matière
- Une trentaine de réunions de la Commission municipale chargée de l'Urbanisme ; des Rendez-vous avec le Maire et l'Adjoint à l'Urbanisme (environ une centaine)
- Réunions publiques sur la commune :
 - . DIAGNOSTIC - 18 mars 2016 (secteur) : 250 personnes présentes (questions posées sur la ZAD, la mobilité...)
 - . PADD – 26 octobre 2016 (secteur) : 200 personnes présentes (questions sur les infrastructures de déplacement, classement des communes, augmentation de la population...)
 - . PRESENTATION PROJET PLUi AVEC ZOOM SUR LA COMMUNE - 15 mai 2018 : 100 personnes environ (des questions portant sur les modifications des zones UD, problèmes de mobilité, PLUi & PDU, développement de la fibre, télétravail...)

Une information a été également faite auprès du public :

- via la presse,
- les bulletins d'informations trimestrielles et les lettres d'informations mensuelles (sept 2016-mars 2017-spt 2017 ; fev, mars, avril, oct 2016 ; avril, juin, juillet-août, oct, nov 2017 ; mars, mai, juillet-août 2018)

et également lors des rendez-vous publics annuels organisés par la Municipalité.

ARRET DU PLUI – Avis du Conseil Municipal (sans remise en cause de l'économie générale) :
↳ *Le Conseil Municipal doit donner son avis sur ce projet de PLUI dans sa globalité. Les particularités propres qui peuvent encore se poser devront être communiquées lors de l'enquête publique dont les dates seront prochainement annoncées.*

M. BLANC rappelle que les objectifs de ce PLUI, définis dans le programme d'Aménagement et de Développement Durable -PADD-, ont été traduits réglementairement à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un plan de zonage et un règlement écrit. Il convient donc de se prononcer sur ces différentes pièces constitutives.

- :- :- :- :-

M. BLANC précise que l'élaboration de ce projet qui est aujourd'hui soumis au Conseil Municipal émane des lois (SRU, Grenelle, Alur...), du SCOT, du PDU et du PLH, ce qui a laissé une faible marge de manœuvre à la Commune.

Ainsi, par exemple, les déclassements opérés dans le présent projet des parcelles UD qui ne respectent pas notamment la densité de 16 habitations à l'hectare et qui sont en extension sont issus du règlement imposé à l'exercice d'élaboration du PLUI et non d'une politique municipale.

Globalement, ce projet

- voit le pôle préférentiel Les Terrailleurs passé de 45 Ha à 5 Ha (soit de 1500 logements à environ 120 logements)
- présente peu de parcelles déclassées par rapport au PLU précédent,
- préserve totalement la surface de zones agricoles et naturelles,
- assouplit la réglementation dans les zones agricoles

⇒ AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL :

Le Conseil Municipal :

I - S'agissant des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) (permettent d'organiser l'urbanisation future de certains secteurs et correspondent à la volonté du CM) :

16 OAP ont ainsi été ciblées, dont 14 portent sur l'aménagement en termes d'accès (récapitulatif des OAP en annexe ci-jointe)

- ⇒ En ce qui concerne l'OAP N°E9 qui prévoit 0% de logements sociaux : **DEMANDE** à ce que ce taux soit passé à 20% soit 4 à 6 logements sociaux,
- ⇒ En ce qui concerne l'OAP N°E8 qui se voit attribuer un emplacement réservé (ER) sur un tènement privé en UD : **SOUHAITE** que cet ER soit déplacé sur la limite Nord des parcelles C4657, 0c0578 et C0579 (classées en zone A),

II - S'agissant du zonage (renforce l'urbanisation existante en privilégiant notamment la production de logements dans les dents creuses et éviter l'étalement urbain)

12 propriétaires sont impactés par un déclassement de leur parcelle de nature UD et une trentaine n'ont pas eu de suite favorable à leur demande de classement en UD.

DEMANDE :

- ⇒ que les parcelles B 656 à B 667 (sauf partie en UH) et B2384-B2385 soient reclassées en A (comme précédemment) en lien avec l'activité agricole et installation en place,
- ⇒ que les exploitations agricoles de Clarafond et du Donjon soient identifiées en tant que telles sur le document graphique,
- ⇒ que la parcelle A 2261 soit reclassée en UD (parcelle déjà urbanisée).

III - S'agissant du règlement (fixe les règles générales d'utilisation des sols pour chaque zone) :

- 1) Toiture :
REFUSE la possibilité d'utilisation -sur son territoire- des « bacs acier mat » dans les zones UA, UH, UD, et 1AUh
- 2) Stationnement :
REFUSE la réduction du nombre de places de stationnement en UH, et s'**INTERROGE** sur le bien-fondé de l'obligation de réaliser des places enterrées en zone UA,
- 3) Voirie & Aires :
REGRETTE la disparition du dimensionnement des accès et aires de retournement en zone UA et UH alors que c'est réglementé en zone UD, UC et 1AU
- 4) Logements sociaux en zone UA, UD, UC :
DEMANDE la révision des critères de production de logements sociaux de la commune afin de pouvoir répondre aux préconisations du PLH : Drumettaz-Clarafond doit recevoir sur son territoire, d'ici 2025, 49 logements sociaux, or le PLUi prévoit l'obligation de réaliser des logements sociaux pour les programmes comprenant + de 20 logements (Plu actuel = 10 logements) alors que le Plan tel qu'arrêté aujourd'hui ne projette pas de réalisations d'aménagement de cette envergure,
et au-delà, **REGRETTE** vivement que le SCOT, le PLH, le PDU et le PLUi, documents de planification territorial qui s'inscrivent dans une politique globale d'aménagement du territoire, soient élaborés en parallèle et ne permettent pas ainsi une réelle adaptation les uns aux autres,
- 5) Implantation UA et UH :
FAIT PART de son incompréhension devant la variabilité des reculs en fonction des différentes limites (limite emprise domaine public, limites séparatives aboutissant aux voies, autres limites) et de la difficulté qu'il y aura à définir les caractéristiques de ces limites,
- 6) Hauteur 1AU :
DEMANDE à revoir les hauteurs retenues -ou non retenues- dans les différents zonages, ce qui potentiellement peut conduire à ce que les hauteurs des constructions collectives ou intermédiaire soient supérieures à celles spécifiées pour les zones UA et UH
- 7) OAP : voir demandes récapitulées dans le tableau ci-annexé
- 8) Energie : si le Conseil Municipal reconnaît tout l'intérêt de cette mesure, il **se DEMANDE** cependant comment ces nouvelles obligations peuvent être concrètement validées, voire vérifiées ;
il **EST** également **SOUHAITE** que soient renforcées et facilitées la mise en place des récupérateurs d'eau et l'installation des procédés Eau chaude solaire,
- 9) Extension :
DEMANDE que -sur son territoire- soit supprimée l'obligation pour les extensions des bâtiments existants d'avoir une toiture en cohérence avec celle du bâtiment principal
- 10) Zone Nce :
FAIT REMARQUER que le périmètre de la Source Sillien est classé en Ap alors qu'elle devrait être en Nce

Après discussion au cours de laquelle notamment :

- M. JACQUIER précise quelques points essentiels de ce dossier : faible marge de manœuvre laissée aux élus municipaux, projet élaboré pour la 1^{ère} fois à l'échelle de tout le territoire de l'agglomération, réduction immédiate de la surface du pôle préférentiel...
- M. DUNAND demande d'une part à avoir des précisions sur le projet de réalisation du Barreau Est (Eau potable, voirie) sur la commune, et d'autre part insiste sur l'importance de la communication qui doit être faite pour informer les administrés du lancement de l'enquête publique
 - . s'agissant du 1^{er} point, M. JACQUIER répond que des emplacements ont bien été réservés sur le territoire de Drumettaz-Clarafond, pour le réseau d'eau uniquement ; pour ce qui est de la voirie, aucun emplacement n'a été défini dans la mesure où certains partenaires du PDU ne souhaitent pas la réalisation d'une nouvelle voirie, étant précisé que les parcelles qui pourraient être concernées sont classées en agricole protégée, ce qui laisse possible un éventuel aménagement,
 - . s'agissant du second point, M. JACQUIER confirme que toutes les mesures seront bien prises pour une large publicité,
- Mme QUAY-THEVENON souhaite que, s'agissant de la mise en place d'Energie Renouvelable, les moyens de contrôle soient bien précisés pour que l'impact de cette réglementation soit bien réel,

⇒ **Le Conseil Municipal EMET UN AVIS FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des remarques et observations ci-dessus formulées.**

Il y a 2 abstentions (M. LAURENT, M. PILLET (pouvoir donné à M. LAURENT))

PROCHAINE REUNION : 25 mars 2019 à 19h

⇒ La séance est levée à 20h00.

Nicolas JACQUIER
Maire

