



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 75-2024 : AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUI DE L'EX-CALB (17 COMMUNES)

Le **16 décembre 2024** à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire en salle du Conseil Municipal de la Mairie sous la présidence de M. Jean-Claude CROZE, Maire. Conformément à l'article 2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, la séance a été publique.

17 Présents : Jean-Claude CROZE, Marthe MASSONNAT, David ROULAND, Annouchka DAVOINE, Anthony BONDAIN, Jérôme BOURBIAUX, Hervé DELACOURT, Audrey ADTE, Julien BOSIO, Marie-Claire COLAS, Katerina FONTAINE, Anne FOSSO-REYMOND, Delphine HARMENT, Joëlle JOSSELIN, Christian MOUNIER, Anne-Marie MATARIN BESSIRON et René CHEVALIER.

2 Excusés : Jean-Marc BORNAND et Mailys FERRE.

Convocation du 10/12/2024, affichée et envoyée le 10 décembre 2024.

Secrétaires de séance : Hervé DELACOURT et René CHEVALIER.

Nombre de Conseillers : En exercice : 19 Présents : 17 Votants : 17

Le PLUi Grand Lac (ex CALB) fait l'objet d'une procédure de modification n°2 engagée par la Communauté d'Agglomération de Grand Lac par délibération en date du 12 décembre 2023 et arrêté du 30 janvier 2024.

Le projet de modification n°2 concerne les 17 communes de l'ex-CALB. Il doit permettre des évolutions des différentes pièces du PLUi parmi lesquelles :

- 1) Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**
 - Modifications d'OAP existantes,
 - Création de nouvelles OAP sur des secteurs déjà identifiés en zone d'urbanisation ...
- 2) Règlement écrit**
 - Apporter des ajustements de façon à faciliter l'application des règles,
 - Faire évoluer les règles,
 - Harmoniser des règles,
 - Supprimer des règles,
 - Ajouter des règles,
 - Corriger des erreurs matérielles...
- 3) Règlement graphique**
 - Evolutions en lien avec les modifications des OAP,
 - Evolution des emplacements réservés,
 - Évolutions de mise en cohérence avec la réalité des usages,
 - Evolution de l'identification des changements de destination,
 - Evolution des PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global),
 - Evolution des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités),
 - Evolution de l'identification d'élément patrimonial,
 - Évolutions de mise en forme...

Le dossier du projet de modification a été notifié le 15 octobre 2024 aux Personnes Publiques Associées et aux maires des communes concernées, dont fait partie la commune de BRISON SAINT INNOCENT, afin que chacune donne son avis.

Mme DAVOINE présente le projet de modification n°2, transmis récemment en intégralité aux membres du conseil municipal. Elle rappelle que ce document a fait l'objet de nombreuses réunions de travail, entre élus et techniciens des communes (ex-CALB) et Grand Lac.



Malgré ce travail, au regard de la complexité d'un règlement écrit de PLUi, certaines tendances et objectifs débattus lors de ces réunions ne ressortent pas nécessairement dans le règlement. Ainsi, des modifications souhaitées par la commune n'apparaissent pas ou l'écriture reste encore soumise à interprétation. D'autres corrections du règlement liées à des évolutions législatives, n'ont quant à elles pas été débattues car elles portaient simplement sur des évolutions sur la forme. Cependant cette nouvelle écriture peut entraîner des évolutions sur le fond.

1) Modifications non débattues ayant pour objet l'intégration d'évolution législatives

Nouvelles sous destinations :

Le règlement écrit modifié présente désormais de nouvelles sous destinations intégrées récemment dans le code de l'urbanisme, notamment, les « cuisines dédiées à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur) » dans la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires » et les « lieux de cultes », initialement présent dans la destination « équipements d'intérêt collectif » mais non identifiée spécifiquement.

A l'écriture du règlement proposé par Grand Lac, les lieux de culte sont autorisés dans toutes les zones du règlement graphique du PLUi excepté en zone UE, 1AUe, Agricoles et naturelles.

Cette nouvelle écriture, avec désormais la présence de la destination « lieux de culte », suppose au préalable une réflexion à l'échelle intercommunale des zones dans lesquelles ce type de destination serait autorisé. En l'état, sans réflexion, ni travail sur le sujet, la commune de BRISON SAINT INNOCENT **n'est pas favorable à autoriser ce type d'équipement** dans l'ensemble de ses zones urbaines. Un secteur pavillonnaire (zone UD) pouvant par cette écriture, accueillir un lieu de culte et être alors en contradiction avec les usages de la zone.

A contrario la sous destination « cuisines dédiées à la vente en ligne (n'inclut pas les activités traditionnelles de traiteur) » a été interdite dans toutes les zones sauf celles à vocation économique.

Restriction en zone agricole :

La nouvelle écriture proposée n'intègre désormais plus la possibilité pour les agriculteurs de réaliser sous conditions et de manière limitée des logements de fonction lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité. D'autres occupations du sol comme les locaux et installations de diversification agricole ont également été supprimés. Ces sous destinations ayant été considérées comme intégrées à l'activité principale correspondant à la destination « exploitation agricole ». Cependant à la lecture de cette nouvelle écriture, les règles ont évolué, contraignant davantage les agriculteurs.

La commune ne se positionne pas sur le fait de renforcer ou non les contraintes en zone agricole, mais considérant qu'aucune concertation, ni information préalable sur le sujet n'a été faite auprès des communes concernées, elle **n'adhère pas à cette évolution réglementaire** sans réflexion préalable.

Intégration du zonage d'eaux pluviales :

La modification n°2 du PLUi intègre désormais le zonage d'eaux pluviales qui couvrira prochainement l'ensemble du territoire intercommunal. Depuis plusieurs années, la commune appuie auprès de Grand Lac pour que des dispositifs de récupération d'eaux de pluie soient imposés aux porteurs de projet dans leurs permis de construire. La nouvelle écriture va en ce sens (sur la commune de Brison Saint Innocent), et nous nous en félicitons. Cependant, ce zonage d'eaux pluviales, réalisé par le service des eaux de Grand Lac a récemment été présenté aux communes. Celui-ci est finalisé. Les communes membres n'ont que d'autre choix que de l'approuver prochainement. Ce manque de concertation réduit les communes de Grand Lac à de simples chambres d'enregistrement. La méthode est critiquable et ne permet pas l'adhésion des communes, disposant pourtant de la connaissance de leur territoire.

Ce zonage ayant de réelles incidences sur les futurs projets de construction, la commune de BRISON SAINT INNOCENT **souhaite qu'un travail soit réalisé en concertation avec les communes.**

2) Evolution souhaitées par la commune n'ont intégrées par Grand Lac :

Evolution du zonage sur le secteur de BRISON :

Suite à la précédente élaboration du PLUi, et en application de la loi littorale, le secteur de BRISON a été déclassé en zone naturelle littorale dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

Cependant, dans le cadre de la procédure de la récente modification simplifiée n°1 du PLUi de Chautagne, la commune a constaté que des secteurs disposant objectivement des mêmes caractéristiques que le hameau de Brison se voient appliquer des règles d'urbanisme plus favorables. Ainsi, le centre bourg de Conjux, identifié au SCoT comme un village/une agglomération, bénéficie de zones constructibles, prévoyant sa densification, et son extension limitée. Le hameau de BRISON est également identifié au SCoT comme un village/une agglomération, lui permettant sa densification et son extension limitée, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Ainsi, suite aux engagements pris par Grand Lac, la commune de BRISON SAINT INNOCENT **acte qu'une procédure de révision/modification sera lancée dès 2025 pour faire évoluer le zonage du hameau de Brison** et appliquer équitablement le SCoT sur l'ensemble de son territoire.

Actualisation du Plan d'indexation en Z (PIZ) :

Au regard de l'évolution des risques naturels et du changement climatique, la commune sollicite depuis plusieurs années Grand Lac, afin qu'une réactualisation des PIZ des communes soit réalisée à l'échelle intercommunale. Cela permettra d'identifier les zones à risques sur le territoire. Le PLUi pourra ainsi intégrer ces risques actualisés et adapter le cas échéant, les règles de constructions. L'objectif étant de protéger les personnes vivant dans ces zones à risques et de ne pas implanter de nouvelles habitations dans des zones à risque actuellement méconnues. Cette demande émane également d'autres communes de Grand Lac. La commune de BRISON SAINT INNOCENT **souhaite informer Grand Lac sur la nécessité croissante d'entamer cette procédure.**

Intégration d'un nuancier sous la forme d'une OAP Thématique

Dans le cadre de la commission Urbanisme communale, un travail a été initié pour la réalisation d'un nuancier avec l'appui du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE). La commune souhaitait l'intégrer dans le PLUi par la création d'une OAP thématique. Au regard de l'avancée de ce travail, Grand Lac n'a pas souhaité l'intégrer.

La commune réitère donc sa **demande d'intégrer le nuancier de la commune sous la forme d'une OAP thématique dans le cadre de la prochaine modification/révision à venir.**

Changement de destination en zone agricole :

La commune souhaitait ajuster le règlement écrit en zone AP afin de disposer des mêmes possibilités que la commune d'Ontex pour la réalisation de logements de fonctions, passant de 30m² à 80m².

Cependant, la nouvelle écriture du PLUi fait disparaître le changement de destination pour le logement de fonction en zone AP.

La commune **souhaite une clarification sur les dispositions applicables en zone Agricoles.**

Dispositions applicables aux clôtures :

Les communes sentinelles jardins dont fait partie BRISON SAINT INNOCENT, avaient sollicité une réécriture des dispositions applicables aux clôtures, car celles-ci étaient soumises à interprétation et erreur de lecture par le service instructeur. Aucune modification ne figure dans cette modification.

Ecriture présente dans la modification n°2 (exemple en zone UD) :

« Les clôtures sont limitées à 1,70m. Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages, ou lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Sur la commune de Drumettaz-Clarafond, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie »

La commune souhaitait que les toiles, canisses et palissades en bois soient également interdites sur BRISON SAINT INNOCENT, et que le principe d'ajourage s'impose à tout type de clôture (non exclusivement les clôtures d'aspect bois).

La commune propose l'évolution ci-après (exemple en zone UD) :

« Les clôtures sont limitées à 1,70m et doivent être ajourées. Elles doivent être composées :

- soit par des grillages ou barreaudages, ou lames, ou des clôtures ajourées d'aspects bois comportant ou non un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur. Les murs bahuts doivent être enduits dans les tonalités gris clair ou enduit en harmonie avec l'existant environnant.

- soit de murets pleins d'une hauteur maximum d'1.50m, dans le cas d'une continuité avec le maillage traditionnel, à condition qu'il soit construit à l'identique au niveau des matériaux.

Sur les communes de Drumettaz-Clarafond et Brison Saint Innocent, sont interdits les toiles, les canisses et les palissades en bois en bordure de voirie »

3) Evolutions intégrées par Grand Lac mais dont l'écriture est soumise à interprétation :

Constructibilité en zone UAs :

Suite à la précédente modification intégrant la possibilité de réaliser des extensions limitées et annexes en zone UAs, la commune a constaté que des incohérences, et interprétations figuraient dans le règlement écrit lorsque l'on était en présence d'un projet concret.

Incohérence notamment en matière d'implantation, pour laquelle la distance à respectée est difficilement lisible. Souhait d'être cohérent avec l'ensemble des autres zones en matière d'implantation, notamment au regard de la hauteur autorisée.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **Recommande** la prise en compte par la Communauté d'Agglomération de Grand Lac des demandes de corrections/évolutions listées dans la présente délibération.
- **Rappelle** les engagements de Grand Lac notamment au sujet du hameau de Brison.
- **Donne un avis** favorable sous conditions sur le projet de modification n°2 du PLUi Grand Lac ex CALB.

Le Maire,

Jean-Claude CROZE

