



# Réunion du 18 mars 2019

## Commune de LA BATHIE

**Nombre de membres  
afférents au Conseil : 19**

\*\*\*

**Nombre de membres en  
exercice :**

**19**

\*\*\*

**Nombre de présents :**

**14**

**DATE DE LA CONVOCATION : 8 mars 2019**

## **ORDRE DE JOUR**

1. Révision générale du Plan local d'urbanisme : nouveau débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Questions orales

# Procès-verbal de la réunion du Conseil municipal

**Lundi 18 mars 2019**

**Présents :** Mmes Béatrice BUSILLET, Jeannine CHAPUIS, Jocelyne COLLOMBIER, Sylviane ETAIX et Corinne PAYOT ;

MM. Jean-Pierre ANDRÉ, Pascal BOUVIER, Michel CATELLIN-TELLIER, Christophe CORNU, Alain DEDUC, Michel MONTET, François RONQUE, Alain TARTARAT et Luc WUILLAUME.

**Absents :** Mmes Marie-Danielle DURAND, Dolorès FRESNO, Laurence PETITPOISSON, Christine TORNASSAT ;  
M. François HOMMERIL.

*M. Alain DEDUC a été élu secrétaire de séance.*



## **Adoption du procès-verbal de la réunion du 25 février 2018**

Deux conseillers municipaux souhaitent voir compléter ou modifier leur intervention :

### **Point n° 7 - Création d'une voie piétonne rue de l'énergie : demande de subventions**

*M. MONTET rappelle que le projet de son équipe n'était pas le même (voie mixte) que celui présenté aujourd'hui (voie piétonne). Il estime le coût prévisionnel peu élevé pour une sécurisation optimale et satisfaisante. M. le Maire précise qu'après avoir revu le dossier, le coût final avoisinerait plutôt les 300 000 €.*

### **Point n° 10 - Maintien d'un conseiller municipal aux fonctions de 4ème adjoint suite au retrait de sa délégation**

*2<sup>ème</sup> alinéa : M. Alain TARTARAT n'est pas d'accord avec ce qui a été rapporté dans la phrase « M. le Maire invite dès lors M. Alain TARTARAT à bien participer aux réunions d'adjoints qu'il avait quasi désertées dans les derniers mois » ce qu'il trouve exagéré.*

*Par ailleurs, il n'a jamais dit qu'il ne venait plus parce qu'il n'avait plus d'indemnités pour ce faire et que son indemnité pouvait être redistribuée aux autres conseillers municipaux.*

*Enfin, il déplore que le Maire n'ait pas précisé pourquoi il avait attendu fin 2018 pour lui enlever sa délégation.*

**1 – Révision générale du Plan local d'urbanisme : nouveau débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

**Elu rapporteur** : M. le Maire

M. le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 7 novembre 2011 et qu'un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu le 8 décembre 2014.

Par délibération en date du 26 mars 2018, un projet de PLU a été arrêté.

Par délibération en date du 5 novembre 2018, il a été décidé de retirer la délibération arrêtant le projet de PLU et de reprendre la procédure au stade du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

A ce titre, l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un PADD.

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.
- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le projet de PADD est présenté au conseil municipal. Ensuite, M. le Maire propose de débattre des orientations générales du PADD.

- **M. Pascal BOUVIER** demande à ce que soit explicitée la notion de « point mort » en termes de quantité de logements à produire (100 logements).

M. le Maire rappelle que c'est le nombre de logements nouveaux à créer pour maintenir la population au niveau actuel (2200 habitants), compte tenu d'une réduction prévisible du taux d'occupation des logements. Si l'on n'arrive pas à produire ces logements, la population diminuera. Mme BUSILLET rappelle à ce titre que le nombre d'enfants accueillis en petite section de maternelle est déjà en nette diminution et ce sera également le cas à la prochaine rentrée scolaire. Il est donc nécessaire d'augmenter la population pour maintenir le niveau des équipements scolaires.

- **Mme Béatrice BUSILLET** demande si la commune peut exproprier un propriétaire qui ne souhaite pas que son terrain situé en zone constructible fasse l'objet d'une urbanisation ?

**M. BELLI-RIZ** répond que la commune peut mettre en œuvre une procédure d'expropriation dans des conditions très encadrées pour un projet justifié par l'intérêt public. Il faut alors engager une procédure de DUP (déclaration d'utilité publique), si la commune a des intentions fortes et claires qui relèvent de l'utilité publique. Une enquête publique est alors nécessaire. C'est une procédure difficile et longue. Elle est à éviter. Elle est rarement utilisée par les communes ; en revanche, elle l'est plus souvent par l'État pour des projets d'infrastructures, pour des raisons d'intérêt général, pour faire face à des risques naturels par exemple. Pour une opération privée, c'est impossible.

- **M. Michel CATELLIN-TELLIER**, face à la crainte de certains habitants de voir construire des immeubles et notamment des immeubles de logements sociaux, souhaite connaître précisément la définition de « logement social » et pourquoi un quota de 15% nous est imposé.

**M. BELLI-RIZ** indique la nécessité d'avoir une certaine proportion de logements sociaux qui est déterminée par des documents supra-communaux, en particulier le Programme local de l'habitat (PLH) et le SCOT. Le PLH définit une répartition de l'effort à produire entre les différentes communes en matière d'habitat locatif social. Cet effort concerne les communes d'une certaine importance. Actuellement, le PLH est en cours d'achèvement (2019) et il détermine le taux de 15% pour les communes d'ARLYSÈRE ayant le même profil que la commune de LA BATHIE.

Actuellement, LA BATHIE atteint et même dépasse le ratio de 15% mais le parc de logements locatifs sociaux sera à renouveler. Chaque fois que des constructions nouvelles voient le jour, il faut continuer à produire des logements sociaux afin de maintenir ce pourcentage.

Qu'est-ce qu'un logement locatif social ? Selon la loi, les logements sociaux sont uniquement les logements locatifs aidés par l'Etat. Il y en a plusieurs catégories (PLAI, PLUS, etc.). Certains s'adressent à des catégories défavorisées, d'autres à des catégories moyennes. D'une façon générale, 2/3 des ménages français pourraient bénéficier d'un logement locatif social. En fait, le « logement locatif social » présente une palette très large de logements auxquels beaucoup de personnes de LA BATHIE pourraient prétendre.

Les logements en accession sociale à la propriété (ASP) ne font pas l'objet de quotas légaux, ils ne rentrent pas dans la définition des logements sociaux prévue par la loi. On peut le regretter car la demande est forte. Toutefois, le PLH peut demander la réalisation d'une proportion de logements en ASP pour certaines communes. LA BATHIE n'est pas soumise à ce type de quota et ne prévoit pas d'obligation réglementaire dans le PLU ; mais cela n'interdit pas d'en réaliser, si l'occasion se présente.

- **M. Michel CATELLIN-TELLIER** souhaiterait également connaître les contraintes des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) et, si celles-ci ne sont pas réalisées à terme, ce qui en résulte (changement de zone ? obligations aux propriétaires ?).

**M. BELLI-RIZ** répond que les OAP sont un outil réglementaire de traduction de certaines des orientations du PADD. Ce point va au-delà du débat sur le PADD ; mais il est vrai que les OAP sont connues par les personnes présentes dans le public puisqu'il y en avait déjà un certain nombre dans le premier projet de PLU arrêté en mars 2018.

L'OAP est un moyen de concrétiser l'engagement de modération de la consommation d'espace et de fixer les programmes optimaux ou minimaux correspondant à la densité fixée par le SCOT.

Les OAP peuvent donc fixer un objectif de densité ; elles ne sont pas strictement réglementaires, mais un projet doit être compatible avec les OAP.

On peut dire que le PADD fixe des orientations générales et que les OAP fixent des orientations particulières. Dans certains secteurs, le PADD fixe un programme optimal qu'il faudra respecter dans les principes. Mais une OAP ne peut pas fixer le nombre exact de logements. Celui-ci s'apprécie en termes de compatibilité avec l'OAP avec une possibilité de marge de 10 à 15%.

Par ailleurs, si personne ne souhaite réaliser de projet :

- . il n'y a aucune possibilité réglementaire de contraindre un propriétaire à réaliser une opération ;
- . dans le cas de remplissage de dents creuses, il n'y a pas de moyen réglementaire obligeant à une certaine densité.

Un PLU peut durer plus de 12 ans si il convient bien aux besoins. Mais il peut durer moins longtemps s'il n'est pas approprié. Il n'y a pas de délai pour engager une adaptation du PLU à de nouveaux besoins.

Mais s'il ne se passe rien, la commune est pénalisée : un potentiel qui n'est pas exploité devient fictif, il est gelé et ne peut pas servir. Cela défavorise aussi le niveau de service à la population, ou encore les propriétaires qui n'ont pas de terrains en zone constructible mais qui le souhaiteraient.

En outre, le PLU présenté est le fruit d'un travail de discussions et de compromis entre la commune, les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture. Si dans 10 ans, les terrains déclassés de la zone agricole pour devenir constructibles ne sont pas utilisés, ils pourraient être reclassés en zone agricole à la demande de la Chambre d'agriculture.

- **M. Michel CATELLIN-TELLIER** rappelle que l'État a demandé à la commune de mettre une OAP sur un terrain qui n'en prévoyait pas. Que faut-il faire ?

**M. BELLI-RIZ** revient sur le titre 3 du PADD qui vise à modérer la consommation d'espace. Si on laisse construire une maison sur 3000 m<sup>2</sup>, le bilan du PLU sera faussé et il faudra compenser la perte de densité en construisant beaucoup plus de logements ailleurs. Ce n'est donc pas acceptable.

Les orientations du PADD doivent traduire les objectifs du SCOT et il faut donc trouver des outils réglementaires pour être en concordance. C'est le rôle des OAP.

Le SCOT d'Arlysière n'exige des OAP qu'à partir de 1 ha. Mais dans la pratique, on est obligé de faire des OAP sur des plus petites zones pour éviter de gaspiller le foncier.

Les services de l'État demandent des OAP pour un seuil nettement inférieur, aux environs de 3000 m<sup>2</sup>, voire moins.

Pour le précédent PLU arrêté en mars 2018, les services de l'État ont demandé une OAP supplémentaire sur des terrains appartenant à un seul propriétaire pour optimiser le foncier et ne pas le gâcher.

Par ailleurs, les OAP sont utiles pour optimiser les terrains dans l'intérêt de la commune, certes, mais aussi dans celui des propriétaires.

Réaliser une seule maison n'est pas satisfaisant pour l'intérêt public et c'est bien cela qui prime dans l'élaboration d'un PLU.

- **M. le Maire** rappelle les informations données lors de l'enquête publique par la Commissaire enquêtrice à propos des OAP, informations partielles tirées uniquement de la lecture du SCOT indiquant une obligation d'OAP pour une superficie supérieure à 1 hectare. Suite au courrier qu'il a adressé au Président du Tribunal administratif afin de connaître précisément la doctrine en la matière, il a été répondu à la mairie que les services de l'État, en dernier recours, sont habilités à définir ces obligations.

C'est pourquoi la commune doit se conformer aux indications des services de l'État émanant de la loi pour économiser le foncier.

M. le Maire précise qu'ainsi, l'avis de la Commissaire-enquêtrice dans ses interprétations des textes de loi, reste un simple « avis » que le conseil municipal n'est pas tenu de suivre. Par contre, les réserves ou conditions suspensives émises par l'État, telles que la ressource en eau nécessaire au développement de l'urbanisation, doivent être impérativement levées pour que le PLU puisse devenir exécutoire.

Le PADD présenté aujourd'hui est un document toiletté mais il reste dans la lignée des orientations souhaitées par les deux équipes municipales qui se sont succédées dans ce dossier.

- **M. Pascal BOUVIER** demande le nombre de logements qu'il faudra produire en moyenne par an pour atteindre le point mort démographique ?

**M. BELLI-RIZ** indique que la moyenne d'habitants par logement se situe à environ 2,3 personnes à LA BATHIE. Il y a de moins en moins d'habitants par logement. Et cette tendance à la baisse va continuer partout en France. Les raisons : vieillissement de la population, divorces, personnes vivant seules, etc. Aussi, il faut continuer à produire des logements pour loger la même population. Le calcul fait est bien sûr hypothétique mais on regarde les tendances sur une dizaine d'années environ. C'est ainsi que l'on est arrivé à ce calcul de 8 à 9 logements par an pour conserver le nombre d'habitants.

Le rythme de construction au cours des 10 dernières années a été environ de 5 à 6 logements par an, ce qui est insuffisant pour maintenir à long terme le niveau actuel de la population.

Il suffirait d'une opération de lotissement importante (maisons individuelles ou habitat collectif) pour que le chiffre remonte rapidement. Il faudrait également qu'il y ait une certaine proportion de logements intermédiaires ou collectifs.

Pour compléter ce point, M. le Maire indique que l'opération des Carrons, si elle arrive à son terme, permettra de couvrir le point mort. Ce sera un travail très important auquel il faudra s'atteler au plus vite dans le prolongement de la construction de la maison de santé et de ses 12 logements (début des travaux prévu en 2019).

Ce développement indispensable permettra aussi de pérenniser les équipements collectifs existants et de conserver à la commune de LA BATHIE son statut de « commune centre de Basse-Tarentaise ».



Le Maire demande s'il y a d'autres interrogations et/ou observations, puis clôt le débat sur les orientations générales du PADD.

**Après avoir débattu des orientations générales du PADD, le conseil municipal décide de :**

- **DONNER acte** à la tenue du débat prévu à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

La séance est levée à 21 H 30.