

# Compte rendu commission urbanisme N°3

6 Octobre 2014

---

Présents :

Roger Vinit, Marc Mure, Françoise Reiller, Jacques Van Hoecke, Jacques Clay, Olivier Ulrich, Stéphanie Domo, Marc Bory, Huguette Vernay, Claudette Oriol-Boyer, Pascale Arnaud

Excusés :

Aïda Materic , Françoise Boujard, Pierre Chantereau, Laurent Mazuel, Pierre Sion, Jacqueline Domo

## 1- Information générale

Dans un premier temps on explique l'origine du second compte-rendu de réunion fait par plusieurs membres de la commission pour enrichir la première version et intitulé « Proposition pour une évolution de l'urbanisme de la commune ». Il est proposé que ce document intégrant de manière détaillée toutes les modifications que l'on souhaite voir apportées serve de base au premier rapport de la commission faite au conseil municipal.

La liste des différents points que l'on souhaite voir traiter dans la prochaine modification a été transmise à l'AURG, et l'équipe municipale rencontrera l'agence le vendredi 10 Octobre.

## 2- Contenu de la première réponse faite par mail par l'AURG

- Modification du règlement NA :

Réponse AURG : « Il conviendrait de se reporter aux annexes de votre POS. L'assainissement collectif peut en effet être exigé dès lors que les sols ne sont pas considérés comme aptes à recevoir des systèmes d'assainissement individuel. »

– Augmenter le nombre de places de parking obligatoire lors de chaque construction :

Réponse AURG : « On peut toujours augmenter cette norme, mais la première des mesures à prendre serait de rappeler à la population la nécessité de stationner son véhicule sur son terrain. Le règlement de POS ne peut régler les problèmes de savoir-vivre (ou de vivre ensemble) des habitants. »

– Limite de 300m<sup>2</sup> pour bâtiments agricoles en zone NC :

Réponse AURG : « Si les 300 m<sup>2</sup> auxquels vous faites référence concernent les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, cette surface me paraît largement suffisante pour répondre aux

besoins des exploitants. Il était admis qu'une surface de 160 m<sup>2</sup> était déjà un maximum. Je rappelle que la construction d'une habitation en zone NC n'est pas un droit, mais doit être justifiée au regard des besoins de l'exploitation agricole.»

- problème du respect des règlements (cabanes de jardin, clôture ...)

Réponse AURG : « si la commune constate que des travaux ont été réalisés sans avoir respecté le règlement d'urbanisme, il convient alors de dresser un procès-verbal d'infraction à la réglementation locale et de la transmettre au procureur de la république qui donnera la suite qu'il convient. »

- Recommandation pour des systèmes de récupération d'eau

Réponse AURG : « vous touchez un point important des règlements d'urbanisme : ceux-ci interdisent ou imposent. Un règlement de POS ou de PLU n'a pas vocation à comporter des recommandations. Il peut, a minima, ne pas entraver certains usages. Quand bien même il les entraverait, le code de l'urbanisme précise à l'article L. 111-6-2 que, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions mentionnées dans les documents d'urbanisme, « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ». Cette disposition vise clairement les toitures terrasses qui ne peuvent être interdites dès lors qu'elles sont dotées d'un dispositif de retenue.

Si la commune souhaite informer la population sur certaines pratiques à mettre en œuvre, il convient de rechercher un autre support : ce peut être votre journal municipal. »

- Dans un souci d'harmonisation des formes, couleurs, peut-on proposer un nuancier, des formes à respecter ... Ce pourrait être différencié par hameaux.

Réponse AURG : « Il est possible de faire référence à un nuancier. »

### 3- Réflexion sur les problématiques agricoles et les surfaces cultivables

La surface de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les bâtiments d'exploitations, et uniquement pour ceux-ci, en zone NC est fortement commentée dans le sens d'une augmentation souhaitable ou non de cette surface. Des membres de la commission rappellent le sens de ce règlement, à savoir une faible densité de construction dans un paysage naturel ou cultivé prédominant (proportion partie construite / non construite), et la nécessité « technique » de pouvoir faire le tour des bâtiments avec les engins agricoles. Il est rappelé que la notion d'« emprise au sol » autorise la construction avec étage. La commission s'accorde à dire qu'une augmentation modérée (500 m<sup>2</sup> max ?) de cette surface pourrait être utile mais la faible proportion de la partie construite par rapport aux terrains doit rester le critère principal.

Il est aussi fait référence à la difficulté pour les agriculteurs de trouver des terres agricoles. Ceci provient entre autres d'une mauvaise information des propriétaires pensant

que les baux ne peuvent pas être cassés en cas de changement de classification de leur terrain. Cette précision est utile, mais ne peut s'appliquer qu'à des baux n'envisageant qu'une exploitation des terres, sans investissement lourd car elle confirme le caractère potentiellement non-pérenne d'un bail agricole. Une information dans le journal de la commune serait utile.

Le nombre de terres agricoles est aussi évoqué au travers de la question sur l'extension possible de zones constructibles. D'après des membres de la commission, dans la configuration actuelle, il y aurait suffisamment de terres cultivables pas forcément louées, et pas forcément bien attribuées par rapport à la répartition des exploitations sur la commune. Un travail de restructuration pourrait être fait. On est ici en dehors du cadre de cette commission, et c'est plus aux agriculteurs de se mettre autour d'une table pour travailler sur ce point. La commission fait remarquer qu'elle manque de données chiffrées ou cartographiques pour poursuivre une réflexion utile et efficace sur ce point.

#### **4- Réflexion sur l'augmentation de population souhaitée**

La grande question sur laquelle la commission doit répondre est : « combien d'Herbigeois à échéance de 15- 20 ans ? »

Au regard des objectifs fixés par le SCOT de 7 logements supplémentaires par an, des possibilités d'accès sur la commune, du souhait exprimé de ne pas vouloir de routes plus larges ou plus nombreuses, et en accord avec la volonté de rester une zone rurale, poumon vert de l'agglomération grenobloise, le chiffre de 7 logements par an est validé. A noter que l'augmentation jusqu'à ce jour mentionnée dans le SCOT pour Herbeys est de 5 logements par an.

Cela conduirait à environ 350 à 400 habitants supplémentaires sur des habitations neuves sur 15-20 ans. Il faut y rajouter l'augmentation de la population induite par la vente de logements par des couples âgés à des couples plus jeunes ; dit autrement, le remplacement de foyer à 1 ou 2 personnes par des foyers à 4 ou 5 personnes. Il faudrait aussi tenir compte d'opérations de réhabilitation de bâtiments non habités car trop vétustes, opérations qui augmenteront un peu la population. Il paraît important de mieux chiffrer ces opérations afin de vérifier que l'objectif reste raisonnable aux yeux des membres de la commission.

Il sera essentiel de comprendre si une certaine densification des zones UB actuelles par le biais de l'augmentation de la surface minimum des tènements (actuellement de 1600 m<sup>2</sup>) ou de la modification du COS, et en tenant compte des limites de non constructibilité

imposées par le SCOT, des souhaits de conserver des coupures vertes entre hameaux, et la mise en place des trames vertes et bleues pour la faune et la flore, sont en ligne avec les objectifs ci-dessus. Il est nécessaire de prendre en compte le fait que la densification des logements ne doit pas se traduire par plus de consommation d'espaces publics, sous forme de routes de dessertes et de parkings publics qui deviendraient non faisables sur des parcelles privées trop denses en habitat. La nécessité de permettre, stimuler, inciter la production de logements accessibles (locataire ou propriétaire) pour héberger de jeunes Herbigeois désireux de rester sur la commune ou des salariés des exploitations agricoles reste importante.

Une analyse plus précise des documents graphiques à partir des données actuelles doit permettre de savoir dans quelle zone et à quel niveau la densification est possible / souhaitable pour obtenir les objectifs précités. La réserve de terrains constructibles actuelle est-elle suffisante sans en créer de nouveaux, mais en agissant sur la densification ? Qu'en est-il des terrains appartenant à une zone, enclavés dans une autre ? Quel potentiel chaque modification du POS crée-t-elle : modification zone NA / assainissement, densification zone UA ou UB ? ...

Pour ce faire, le concours de l'AURG nous paraît maintenant indispensable tant dans l'analyse chiffrée des documents actuels que dans l'étude des combinaisons et du niveau des critères à modifier dans le POS pour obtenir nos objectifs. Peut-on les solliciter dans le cadre de l'assistance aux communes (5 journées gratuites) ? Cette question pourra leur être posée lors de la prochaine réunion prévue.

Le processus pour réaliser les objectifs souhaités passera d'une part par une modification du POS et d'autre part une révision.

#### **4- Camping à la Ferme**

Il est demandé que les règles concernant cette activité soient précisées, autorisation actuelle pour 3 emplacements, évolution possible pour 6 ?

#### **5- Logement social**

Cette question suscite beaucoup de discussions car le mot « social » peut recouvrir des réalités très différentes, et est devenu un mot tellement différent selon les définitions et les interlocuteurs qu'il faut en préciser le contenu. Il est important de clarifier les demandes et les intentions en la matière afin que la réponse apportée dans le cadre de la révision du POS corresponde bien aux attentes d'une majorité d'herbigeois, aux demandes

du SCOT, et aux possibilités du territoire.

L'idée d'une offre de logement social « diffus » serait intéressante, par exemple grâce à la rénovation de bâtiments existants inoccupés,...

## **6- Prochaine réunion**

Lundi 13 Octobre à 19h en salle du conseil à confirmer