

COMMUNE DE DUMBEA

RÉVISION DU PUD

ENQUÊTE ADMINISTRATIVE

REMARQUES DE L'ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

Indice	Date	Observations
A	27/04/2023	Version initiale

SOMMAIRE

1. Objet du document	3
2. Zones agricoles	3
2.1. Zone agricole / Zone naturelle ?	3
2.2. Réflexions sur la surface minimale.....	3
3. Zones agricoles et zones UR : cas des constructions autorisées avant 2012	3
4. Classement de certaines zones.....	4
5. Cas du surplus de propriété	4

1. Objet du document

Ce document a pour but de synthétiser les retours des membres de l'Ordre des Géomètres Experts, quant aux documents transmis pour avis dans le cadre de l'enquête administrative.

2. Zones agricoles

2.1. Zone agricole / Zone naturelle ?

Les zones agricoles sont désormais nommées zone AC.

S'agit-il toujours d'une zone naturelle ?

La question mérite un éclaircissement, car plusieurs points de la délibération provinciale de 2006 se rapportent aux zones N ou naturelles.

Qu'en est-il ?

2.2. Réflexions sur la surface minimale

Nous pensons que, pour diviser un terrain, plutôt que de fixer uniquement une superficie minimale à 30 hectares, qui est souvent un frein à l'investissement pour celles et ceux qui se lancent, il serait judicieux que tout morcellement de terre agricole (lorsque c'est inférieur à 30 ha) fasse l'objet d'une autorisation de l'autorité locale compétente (province ou commune) après une déclaration préalable effectuée par le (les) propriétaire (s).

La commission chargée d'étudier la demande dispose elle d'un délai à définir (3 mois par exemple) pour donner un avis favorable ou défavorable au morcellement du terrain.

Cela permettrait, grâce à une étude au cas par cas, de voir naître des projets agricoles viables de plus petites envergures. En effet, de nouvelles techniques agricoles (permaculture ou autres) sont aujourd'hui viables sur des surfaces plus restreintes que 30 ha.

Dans la zone du radier Daver, plusieurs exploitations agricoles existent depuis plusieurs années en cultivant des parcelles petites au regard du PUD (quelques hectares, voire parfois moins) avec des techniques innovantes. Pourquoi empêcher des divisions destinées à ce type d'exploitation dès lors que la faisabilité agricole est présente ?

Enfin on pourrait aussi ouvrir ces zones agricoles à d'autres projets : au cas où tout ou partie des lots morcelés devra servir à des fins autres qu'agricoles, il faudra joindre une description détaillée de l'exploitation envisagée qui sera étudiée par la commission précitée.

Dans le cas de nouvelles parcelles supérieures à 30ha, cette déclaration préalable ne serait pas nécessaire, le dossier de division serait alors déposé immédiatement.

3. Zones agricoles et zones UR : cas des constructions autorisées avant 2012

La surface minimale de ces 2 zones a été modifiée via le PUD de 2012.

Or, nombreux sont les terrains ayant obtenu des permis de construire avant cette date, voire même obtenu les conformités des PC.

Avec le PUD actuel, et celui à venir, il est quasi impossible de diviser ces terrains, car soit la surface requise n'est pas possible, soit les constructions à usage d'habitation sont trop proches.

Il faudrait donc pouvoir avoir des exceptions, avec preuves à l'appui comme les PC et les conformités, afin de pouvoir sortir les administrés des indivisions ainsi créées.

Cela permettrait aux administrés de pouvoir vendre un terrain bâti ayant une surface inférieure à celle imposée par le PUD. La division serait instruite en tenant compte des règles du PUD avant décembre 2012.

Par contre, s'il n'existe ni PC ni conformité, la division serait alors impossible.

4. Classement de certaines zones

Nous avons noté plusieurs zones dans lesquelles des parcelles de faible surface sont classées en zone agricole, et/ou se retrouvent sur 3 zones.

C'est par exemple le cas du morcellement Georges Poncet (Avenue Boutan prolongée).

Ce morcellement, qui a fait l'objet de toutes les autorisations, a créé des parcelles entre 1ha 60a et 1ha 90ca environ.

Or ces parcelles sont couvertes, dans le PUD actuel comme celui à venir, par 3 zones :

- UR dans la partie basse
- ND au-delà d'une certaine altitude
- Agricole entre ces 2 zones

Le classement en zone ND au dessus d'une certaine altitude n'amène aucune remarque de notre part, il est logique de protéger les crêtes.

Le classement des parties basses en zone UR correspond à la volonté municipale.

Mais quid de la zone agricole coincée entre ces 2 zones ??

Le PUD crée ainsi des zones de 40a à 60a classées en agricole, dans une partie pentue des parcelles, et fixe par ailleurs la surface minimale en zone agricole à 30ha.

Cela ne nous semble guère logique. De plus, qui pourrait vivre réellement d'une exploitation agricole de 50 ares, en zone pentue, avec une largeur de 60m environ et ne jouxtant pas un cours d'eau ?

Il semble plus logique de classer ces parcelles pour partie en zone UR et pour partie en zone ND, mais nous ne voyons pas l'intérêt de cette zone agricole.

De plus, le PUD ne tient pas compte des autorisations d'urbanisme préalables. Ce morcellement a fait l'objet d'un arrêté et d'une conformité, et est sans doute possible destiné à l'habitat. Pourquoi vient-on mettre une zone agricole dans un morcellement résidentiel qui a été autorisé bien avant le PUD ?

Nous avons ici détaillé le cas du morcellement Poncet, mais ce phénomène se retrouve à divers endroits du territoire communal.

5. Cas du surplus de propriété

Pour les ZONES UT, UR, et AC il est possible d'avoir des parcelles inférieures à la surface imposée pour « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée en UR et UT, et pour les équipements d'intérêt général en AC. »

Mais qu'en est-il du surplus de propriété ?

Par exemple, en zone AC, on prévoit de construire un transformateur électrique sur une parcelle de 10ha, avec cession de l'emprise du transformateur pour quelques ares, mettons 1.5 are par exemple.

Le PUD permet de créer le lot de 1a 50ca pour le transformateur, mais qu'en est-il du surplus de propriété de 10ha - 1a 50ca = 9ha 98a 50ca, soit une surface inférieure à la surface minimale de 30ha.

La division est-elle possible ?

Le bon sens voudrait que oui, mais le texte est cependant trop flou.