

COMMUNE DE PAITA

RÉVISION DU PUD

ENQUÊTE ADMINISTRATIVE

REMARQUES DE L'ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

Indice	Date	Observations
A	08/01/2024	Version initiale

SOMMAIRE

1. Objet du document	3
2. Division des terrains.....	3
3. Zone Agricole Constructible (AC) :.....	3
3.1. Son étendue sur le territoire communal et son droit à bâtir.....	3
3.2. Réflexions sur la surface minimale.....	3
4. Zone Urbaine Résidentielle (UB) :	4
4.1. Qu'en est-il de la copropriété ?	4
4.2. Ce que dit la réglementation provinciale.....	4
4.3. Et pour les lotissements existants ?	4
5. Zone Urbaine d'Activités Économiques (UAE1) :	4

1. Objet du document

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

2. Division des terrains

La division des terrains semble être autorisée sur l'ensemble du territoire de la commune, quel que soit le zonage.

Cependant, si la superficie minimale requise par le zonage n'est pas respectée, les terrains perdent leur droit à bâtir.

Le danger est pour l'acquéreur qui ne pourra pas déposer de permis de construire sur un terrain ayant obtenu récemment l'autorisation d'être divisé mais dont la surface minimale pour bâtir n'aura pas été respectée. L'inquiétude est que malgré la « non constructibilité » des terrains n'ayant pas la surface requise, il y ait tout de même des constructions nouvelles qui s'érigent au fil du temps. Quels seront les actions possibles de la commune ?

3. Zone Agricole Constructible (AC) :

3.1. Son étendue sur le territoire communal et son droit à bâtir

La zone agricole représente 20% du territoire communal, soit 10 fois plus que les zones à urbaniser et plus de 3 fois plus que les zones urbaines.

La surface minimale pour construire dans ces zones AC est portée à 30 hectares, ce qui limite considérablement la possibilité de construire.

Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il est prévu de créer des parcelles inférieures à 30 hectares. Cependant des questions se posent sur la constructibilité des surplus de propriété, en particulier pour les surfaces inférieures à 30 hectares.

Perdront-ils leur constructibilité ? Si le surplus n'est pas construit, il est souhaitable de préserver le droit à construire pour les constructions à usage d'habitat pour l'exploitant et celles utiles à l'exploitation.

3.2. 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.

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 30 ha, cette déclaration préalable ne serait pas nécessaire, le dossier de division serait alors déposé immédiatement.

Ou alors il faudrait prévoir un sous-zonage en zone agricole constructible tout comme dans les zones urbaines, dépendant de la nature des sols (terre en alluvions, terre de pâturages, etc...). La commune devrait se rapprocher de la chambre d'agriculture, ce qui permettrait peut-être de classer les terres en fonction de leur fertilité, et d'en donner la surface minimale afin que la nouvelle parcelle ainsi créée soit rentable.

Peut-être envisager des sous-zones de 3ha (comme à l'ancien PUD) pour du maraîchage (par exemple) ce qui permettrait la construction de l'habitation de l'exploitant et les constructions nécessaires à l'exploitation. Mais également avoir des sous-zones plus grandes permettant d'autres activités. Il serait alors nécessaire lors du dépôt de division, de présenter les objectifs de la future activité, etc....

4. Zone Urbaine Résidentielle (UB) :

4.1. Qu'en est-il de la copropriété ?

En zone UB, la copropriété semble ne plus être possible, sauf « *en cas de maintien du règlement du lotissement approuvé préalablement au rendu public du présent PUD et qui en disposerait autrement* ». C'est ce que semble vouloir dire l'article UB-1 en page 44 à propos des constructions à usage d'habitation.

4.2. Ce que dit la réglementation provinciale

Or la délibération de 2006 régissant les lotissements et divisions en province Sud, mentionne à l'article 22 : « *Toutefois, les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement peuvent demander, **pendant l'année suivant l'approbation du plan d'urbanisme directeur** ou l'expiration de la période de dix années mentionnée au premier alinéa, le maintien de ces règles. Elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.* »

4.3. Et pour les lotissements existants ?

Qu'en sera-t-il pour tous les lotissements étant autorisés à réaliser 2 constructions d'habitation sur certains terrains comme c'est le cas pour les lotissements « Trois Vallées », « Val Boisé », « Niaoulis » ...etc...

Les syndics de propriétaires de ces lotissements seront-ils informés au préalable, ou une fois le PUD rendu public ? Pour rappel, la délibération provinciale de 2006 prévoit une (1) année pour qu'ils se manifestent.

5. Zone Urbaine d'Activités Économiques (UAE1) :

La remarque souligne le manque de précision concernant la profondeur des terrains adjacents à la zone urbaine d'activités économiques au droit de la RT1 et de la route du Quai Manto (UAE1)