

Département de la Haute-Savoie



Photo : C. Venet

Enquête publique sur le projet de
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
et de Programme Local de l'Habitat

Rapport de la Commission d'enquête

Table des matières

1	Méthodologie	7
2	Le triple objet de l'enquête.....	7
3	Un contexte intercommunal varié et des enjeux unifiés	8
3.1	La cluse d'Annecy : le Scot et ses enjeux	8
3.1.1	Le SCOT du bassin Annécien	8
3.1.2	Les grands objectifs du SCoT	8
3.1.3	Les relations entre les documents d'urbanisme et le SCOT.....	9
3.2	La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy	10
3.2.1	La diversité des territoires et des enjeux	10
3.2.2	La diversité des documents d'urbanisme préexistants	10
3.2.3	L'adhésion inégale des territoires	11
3.2.4	Les communes nouvelles	12
3.3	Incidence sur la conduite de l'enquête et la rédaction du rapport	12
4	La construction du PLUi	13
4.1	Une réflexion à l'échelle du territoire de la CCSLA	13
4.2	La particularité induite par le « i » de PLUi	14
4.3	La construction du projet de territoire	14
4.4	La collecte de données pour le PLUi.....	15
4.5	Réflexion et concertation : une méthode progressive.....	16
5	La préparation de l'enquête.....	18
6	Le déroulement de l'enquête	20
7	Le dossier	22
7.1	Présentation et manipulation	22
7.2	Pédagogie et qualité de l'énoncé	23
7.3	Lisibilité.....	23
7.3.1	Le règlement écrit.....	23
7.3.2	Le plan de zonage.....	24
8	Le projet arrêté	26
8.1	Le constat avec le diagnostic initial.....	26
8.2	Les objectifs et le PADD	27
8.3	Les justifications du projet : cohérence entre les choix de la Collectivité et leur traduction réglementaire.....	30
8.3.1	Délimitation des zones U	30

8.3.2	Délimitation des zones AU et AU*	31
8.3.3	Délimitation des zones A et N.....	31
8.3.4	Les Opération d'Aménagement et programmation.....	32
8.3.5	Autres éléments de la traduction des objectifs	32
9	Avis des personnes publiques associées (PPA).....	33
9.1	SCoT du bassin annécien.....	34
9.2	Association Lac d'Annecy Environnement (ALAE).....	34
9.3	Chambre de Commerce et d'Industrie 74.....	34
9.4	Asters – Conservatoire des Espaces Naturels 74.....	34
9.5	Institut National de l'Origine et de la Qualité	34
9.6	CDPENAF	35
9.7	Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc.....	35
9.8	Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement.....	36
9.9	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	36
9.10	Conseil Départemental de Haute-Savoie	36
9.11	DDT 74 – Services de l'Etat	37
9.12	Parc Naturel Régional des Bauges	38
9.13	Communauté de communes des Vallées de Thônes	39
9.14	Office National des Forêts	39
9.15	Conseil Régional Rhône Alpes	39
10	Les remarques de portée générale	40
10.1	Le règlement des zones A et l'accueil des projets agricoles.....	40
10.1.1	L'agriculture : un enjeu parfaitement mis en exergue.....	40
10.1.2	La traduction au règlement.....	40
10.1.3	L'adaptation des structures agricoles	41
10.1.4	Avis des PPA :.....	41
10.1.5	Les remarques du public :	42
10.1.6	Procès-verbal de synthèse et réponse de la CCSLA	42
10.1.7	En conclusion la Commission	43
10.2	Le classement des secteurs habités en zone A ou N	44
10.3	Autorisations en cours sur les zones proposées en N ou A.....	46
10.4	Les OAP.....	47
10.5	Les emplacements réservés.....	50
10.6	La consommation d'espace.....	50
11	Les remarques particulières du public.....	51

11.1	CHEVALINE : Remarques (Ch R x).....	51
11.2	CONS SAINTE COLOMBE : Remarques (Cs R x)	57
11.3	DOUSSARD : Remarques (Do R x).....	61
11.4	FAVERGES : Remarques (Fa R x)	84
11.5	GIEZ : Remarques (Gz R x)	124
11.5.1	Les OAP	125
11.5.2	Le découpage des zones	126
11.5.3	L’analyse des remarques du public	126
11.6	LATHUILE : Remarques (Lt R x).....	143
11.7	MARLENS : remarques Ma R x)	156
11.8	MONTMIN : Remarques (Mo R x).....	166
11.9	SAINT-FERREOL : Remarques (Sf R x).....	172
11.10	SEYTHENEX : Remarques (Se R x).....	184
12	Les remarques et demandes des communes	191
12.1	Commune de Chevaline	191
12.2	Commune de Doussard	191
12.3	Commune de Faverges-Seythenex.....	192
12.4	Commune de Giez.....	194
12.5	Commune de Lathuile.....	195
12.6	Commune de St Ferréol	195
12.7	Commune de Val de Chaise.....	196
13	Composition du dossier remis à la CCSLA	197

1 METHODOLOGIE

Le rapport de la Commission d'enquête s'articule sur le déroulé du projet, de son émergence à l'arrêté, des aspects formels à l'analyse de fond.

Il intègre les remarques du public, des Personnes publiques associées de ses propres interrogations et la réponse de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy au procès-verbal de synthèse de fin d'enquête.

La Commission a voulu produire un rapport resserré et efficace : ni paraphrase, ni résumé, ni copier-coller du rapport. Simplement s'attacher, pour chaque point, à ce qui peut aider à forger un avis motivé.

Enfin même si ses conclusions et avis motivé constituent un document à part qui, réglementairement, doit se suffire en lui-même, la Commission précise que rapport et conclusions-avis constituent un tout indissociable.

Chaque étape de ce rapport sera ainsi la base de notre avis (chaque chapitre ou partie de chapitre se termine quand cela est possible par une approche d'avis à reprendre en référence dans le document « conclusion et avis »)

2 LE TRIPLE OBJET DE L'ENQUETE

La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy a engagé une démarche globale à travers trois documents :

Un Plan local d'urbanisme intercommunal qui concrétise la vision de l'aménagement du territoire et de ses enjeux en les intégrant dans le SCOT du bassin annécien

Un Programme local d'habitat qui va servir de base à la politique d'habitat des dix communes concernées en cherchant à répondre aux besoins de la population et aux impératifs de mixité imposés par l'Etat

Un Règlement local de publicité intercommunal qui, réglementairement, trouve maintenant accueil dans la procédure de PLU : préservation de la qualité des paysages urbains et ruraux et soutien aux activités économiques.

Plus qu'une simplification administrative cette triple enquête entraîne une vision globale du territoire.

Indépendamment de son contenu, cette démarche de cohérence ne pourra qu'entraîner une approche favorable de la Commission.

3 UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL VARIE ET DES ENJEUX UNIFIES

3.1 La cluse d'Annecy : le Scot et ses enjeux

3.1.1 Le SCOT du bassin Annécien

La Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy, anciennement nommée Communauté de communes du Pays de Faverges, fait partie des sept intercommunalités composant le territoire délimité pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin Annécien.

Le Syndicat Mixte du SCoT du Bassin annécien, créé en 2005, a été chargé de mener les études, piloter les réflexions, et de définir les orientations d'aménagement qui se retrouvent dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Le DOO constitue la partie réglementaire du SCoT et traduit son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Syndicat Mixte rassemblait en 2005 la Communauté d'Agglomération d'Annecy, et les Communautés de communes du Pays de Fillière, de la Tournette, du Pays de Faverges, de la Rive gauche du Lac, et de Fier et Usses.

Fin 2006, le périmètre a été étendu à la Communauté de communes du Pays de Cruseilles.

C'est sur le territoire de ces sept intercommunalités que le SCoT du Bassin Annécien a été approuvé à l'unanimité le 26 février 2014.

Approuvé sur un territoire de 63 communes, le SCoT s'applique à présent sur 59 communes, suite à quatre fusions de communes effectives depuis le 1er janvier 2016. Ces fusions de communes n'ont pas entraîné de modification du périmètre du SCoT approuvé puisqu'elles faisaient toute partie du périmètre finalement défini.

3.1.2 Les grands objectifs du SCoT

Le développement du bassin annécien sur les 20 dernières années a été consommateur d'espace avec une périurbanisation forte et un éclatement urbain, entraînant un développement important des déplacements individuels motorisés.

L'étude préalable à l'aboutissement du SCoT a contribué à en définir les grands objectifs qui peuvent se résumer ainsi :

- une consommation foncière maîtrisée, inférieure à 1100 hectares pour les 20 prochaines années, soit une diminution de près de 50 % par rapport aux surfaces urbanisables actuelles, en privilégiant un développement urbain plus dense associant qualité urbaine et mixité des fonctions.
- le maintien de la dynamique du territoire sur le plan démographique et économique avec la construction d'environ 30000 logements à terme et un encouragement au développement économique dans toute sa diversité.

- une importante prise en compte de la loi littoral et des exigences environnementales comme les trames verte et bleue, la préservation de la biodiversité, des paysages, des ressources...

Ces objectifs sont traduits dans le PADD du SCoT du bassin Annécien sous cinq items qualifiant le territoire : sa qualité, son accueil, son fonctionnement fluide, ses proximités et ses ressources maîtrisées.

Le SCoT fait l'objet d'un suivi et d'observatoires permettant de s'assurer de sa mise en œuvre, d'évaluer a posteriori la pertinence de ses orientations et d'anticiper le plus tôt possible d'éventuelles évolutions à apporter au document.

En ce qui concerne la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy, les objectifs particuliers du SCoT à prendre en compte concernent :

la préservation des séquences paysagères diversifiées et de qualité le long de la RD 1508, notamment les vastes espaces agricoles et les zones naturelles permettant les vues sur les sommets dont le Mont Blanc ;

la structuration des espaces bâtis autour de Faverges et sur les coteaux fortement perçus, en composant avec les éléments paysagers structurants (massifs boisés, prairies, haies) ;

la densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT qui se traduit par une valeur de 40 log/ha pour Faverges, 30 log/ha à Doussard et 20 log/ha pour les autres communes. Ainsi selon les besoins en logements pour les 20 prochaines années estimés dans le SCoT à 1000 logements pour Faverges, 450 pour Doussard et 450 pour les autres communes, ce seront au minimum 62 ha qui seront consommés pour l'urbanisation nouvelle ;

la maîtrise et la gestion des zones activités de rayonnement intercommunal ;

la réalisation progressive de transports en commun très performants dont la réalisation sur la RD 1508, d'un BHNS entre Annecy et **Faverges**, qui desservira également Sevrier, Saint-Jorioz, Duingt, **Doussard et Lathuile** ;

les prescriptions aux programmes locaux de l'habitat qui accordent pour la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy, une autorisation de 1900 logements pour les 20 prochaines années.

3.1.3 Les relations entre les documents d'urbanisme et le SCOT

L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme (anciennement articles L122-1-15 du CU dans sa version antérieure au 01/01/2016), stipule :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus...
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus...
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus...
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes...

Le PLUi de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy doit donc prendre en compte les objectifs du SCoT et les traduire dans l'élaboration de ses documents.

Rappelons que la notion de « compatibilité » prévue dans le Code de l'urbanisme est susceptible d'interprétation et en ce sens est différente de la notion de « conformité » qui impose des dispositions sans aménagement possible.

3.2 La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy

3.2.1 La diversité des territoires et des enjeux

Les dix communes de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy sont diversement concernées par les enjeux qui s'imposent à elles.

Nous pouvons notamment citer les enjeux liés à la prise en compte de la loi « Montagne » qui concerne toutes les communes mais bien entendu à des degrés différents selon la configuration de leur territoire.

La prise en compte de la loi « Littoral » ne concerne, quant à elle, que la commune de Doussard. Il conviendra néanmoins d'évaluer l'impact de la fusion de la commune de Montmin (non encore concernée) avec la commune de Talloires soumise, elle, à la loi Littoral. En effet, l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme impose des contraintes importantes sur l'urbanisation entraînant une vigilance particulière des services de l'Etat sur les demandes d'autorisation de construire et une cause de recours plus fréquents.

Certaines communes sont également concernées par le Parc Naturel Régional des Bauges. Il s'agit des communes de Chevaline, Doussard, Faverges, Lathuile et Seythenex. Notons que la fusion de Faverges et Seythenex en commune nouvelle n'a donc pas d'incidence.

Notons également que la commune de Giez, malgré qu'elle soit entièrement entourée par les communes de Faverges-Seythenex et Doussard (CCSLA) ainsi que Jarsy, en Savoie, ne fait pas partie intégrante du PNR des Bauges. Ce cas de figure aura notamment une influence sur le Règlement local de publicité intercommunal.

Les communes de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy ont également des configurations géographiques très différentes avec des secteurs de plaines agricoles pour certaines (Doussard, Faverges, Marlens, Saint-Ferréol) et des zones presque exclusivement montagneuses pour d'autres (Chevaline, Cons-Ste-Colombe, Seythenex).

Cette région, fortement touristique, entraîne également des activités de loisirs très différentes d'une commune à l'autre en fonction de ses équipements et de la proximité du Lac d'Annecy.

Enfin, la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy est située à mi-chemin entre les deux pôles d'attraction majeurs que sont Annecy en Haute-Savoie et Albertville en Savoie.

C'est donc un territoire fortement diversifié qu'il a fallu appréhender et analyser pour en faire ressortir les grandes orientations applicables à toutes les communes tout en tenant compte des spécificités de chacune.

3.2.2 La diversité des documents d'urbanisme préexistants

Sur les dix communes de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy, seules deux d'entre elles n'étaient pas pourvues d'un document d'urbanisme approuvé et étaient donc soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) : il s'agit de Cons-Ste-Colombe et de Giez.

Pour les huit autres communes :

deux disposent d'une carte communale, Marlens et Montmin,
deux ont un POS encore en vigueur, approuvé le 13/05/1992 pour Chevaline et approuvé le 8/06/1990 pour Saint-Ferréol,
quatre ont un PLU, approuvé le 13/02/2014 pour Doussard, approuvé le 8/11/2005 pour Faverges, approuvé le 24/11/2009 pour Lathuile et approuvé le 18/12/2008 pour Seythenex

Tous ces documents d'urbanisme seront donc abrogés après l'adoption définitive du PLUi. L'impact sur les communes sera donc différemment apprécié selon les évolutions forcément très différentes entre un PLU ou d'un POS déjà existant dont les prescriptions et les contraintes sont partiellement reprises dans le PLUi. Pour les communes disposant d'une simple carte communale, voire celles sans documents d'urbanisme et soumises seulement au Règlement National d'Urbanisme, les nouvelles dispositions pourront paraître difficilement acceptables.

3.2.3 L'adhésion inégale des territoires

De la diversité des territoires et des enjeux s'est développé néanmoins un relatif consensus sur les objectifs du PLUi et leurs traductions avec cependant une adhésion inégale dans l'acceptation du projet de PLUi qui a été arrêté par le Conseil Communautaire en date du 10 novembre 2015.

Si huit des dix communes ont délibéré favorablement sur le projet arrêté de PLUi, quitte à assortir leur avis favorable de remarques ou de réserves pour la plupart justifiées, il n'en reste pas moins deux communes qui ont exprimé un avis défavorable sur le projet.

Il s'agit des communes de Giez et de Montmin qui ont délibéré respectivement le 11 janvier 2016 pour Giez et le 10 décembre 2015 pour Montmin. Notons que pour la commune de Giez, un sentiment d'absence de concertation est ressorti au cours de l'enquête publique, malgré une concertation que la commission d'enquête estime bien réalisée. Ce sentiment a peut-être conduit à une moindre acceptation des habitants et des élus sur le document et dans le processus d'élaboration du PLUi. Les choix retenus, notamment sur les OAP et le découpage des zones, peut interroger.

Cependant ces délibérations ne sont pas motivées comme elles auraient dû l'être, sur la base des orientations d'aménagement et de programmation ou sur les dispositions du règlement qui concernent directement ladite commune (article L 153-15 du CU).

Par conséquent, M. le Préfet de la Haute-Savoie leur a fait connaître par courrier du 25 janvier 2016 que leur délibération, donnant un avis défavorable non motivé et ne ciblant pas précisément les OAP ou les dispositions du règlement concernant leur commune, ne saurait être opposée au Conseil Communautaire de la Communauté de communes pour lui demander de procéder à un nouvel arrêt du PLUi.

D'une manière plus générale, on peut noter une forte implication des agriculteurs et de la Chambre d'Agriculture qui sont partie prenante sur la problématique des zonages « agricoles » et qui, là encore, entraîne une nette différence d'appréciation entre les communes disposant d'un fort potentiel de terres agricoles par rapport aux autres communes plus montagnardes.

L'activité touristique est aussi très différenciée entre les communes directement ou indirectement tournées vers le Lac d'Annecy et celles plus concernées par les activités de

moyennes montagnes, voire de tourisme hivernal avec le ski, communes de Seythenex et de Montmin.

Sans que ces exemples soient exhaustifs, nous voyons que les enjeux d'un vaste territoire comme celui de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy entraîne nécessairement des différences de vues de la part des acteurs locaux.

3.2.4 Les communes nouvelles

Si une des fusions créant des communes nouvelles concerne, dans le cadre du SCoT, le territoire de la Communauté d'Agglomération d'Annecy (C2A), par la fusion d'Epagny et de Metz-Tessy, créant la commune nouvelle d'Epagny-Metz-Tessy, trois autres fusions de communes sont intervenues dans le périmètre de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy (CCSLA), dont l'une avec une commune appartenant à la Communauté de Communes de la Tournette (CCT)

Commune nouvelle de Faverges-Seythenex : fusion créée par délibération du 29 septembre 2015 et officialisée par un arrêté préfectoral avec date d'effet au 1^{er} janvier 2016.

Commune nouvelle de Val de Chaise : fusion créée par délibération du 15 octobre 2015 et officialisée par un arrêté préfectoral avec date d'effet au 1^{er} janvier 2016. Cette fusion regroupe les communes de Cons-Sainte-Colombe et de Marlens.

Commune nouvelle de Talloires-Montmin : fusion créée par délibérations du 10 novembre 2015 (Montmin) et du 16 novembre 2015 (Talloires) et officialisée par un arrêté préfectoral avec date d'effet au 1^{er} janvier 2016.

Cette fusion concerne à la fois de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy (pour Montmin) et de la Communauté de Communes de la Tournette (pour Talloires).

Cette décision de création de la commune nouvelle de Talloires-Montmin impacte le territoire dans l'élaboration et la validation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunal de Haute-Savoie.

En effet, l'ancienne commune de Montmin membre de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy était appelée à rester au sein de son EPCI alors que la commune de Talloires appartenait à la Communauté de Communes de la Tournette qui devait rejoindre la Communauté d'Agglomération d'Annecy, conformément au SDCI présenté par le Préfet.

Compte tenu de la convergence simultanée de décisions diverses, la commune nouvelle de Talloires-Montmin se retrouve au cœur d'un choix décisif pour son avenir en fonction de son EPCI de rattachement. La décision est maintenant actée : la nouvelle Commune de Talloires-Montmin est intégrée à la Communauté de Communes de la Tournette. Ce qui au regard du Plan local d'urbanisme intercommunal crée un vide juridique que les Collectivités ne savent pas gérer et pour lequel l'avis de l'Etat est attendu.

3.3 Incidence sur la conduite de l'enquête et la rédaction du rapport

Pour faire face aux évolutions économiques, sociales, environnementales..., il est nécessaire de se projeter dans l'avenir à l'échelle d'un territoire pertinent en élaborant un projet de territoire.

C'est ce que la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a souhaité réaliser dans l'élaboration de son projet de PLUi. Les difficultés évoquées précédemment, bien que surmontables, n'en sont pas moins génératrice de conflits potentiels et de désaccords futurs.

Il était donc indispensable de situer le projet de PLUi dans une démarche fédératrice et s'assurer d'une adhésion si possible optimale entre les communes.

L'ancrage encore très fort de la « spécificité communale » et le manque de retour d'expérience sur ces procédures d'élaboration des PLUi – rappelons ici que celui-ci est le premier PLUi des pays de Savoie – ont donc conduit la commission d'enquête, en accord avec la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy, à conduire l'enquête comme concernant un territoire unique et indivisible mais sans oublier la composante communale. Tout éloignement de l'enquête des communes ou des « anciennes communes » dans le cas des fusions de communes aurait certainement été mal perçu et contribué à une moindre acceptation du projet. Une conduite plus concentrée de l'enquête aurait inévitablement conduit à un sentiment de perte de pouvoir. Aussi la Commission s'est-elle appliquée à ce que chaque territoire ait un accès égal à l'enquête et que les contacts avec les élus communaux en cours d'enquête soient partout renforcés.

Cette approche devrait nous donner une meilleure participation du public, sans avoir l'impression d'être mis à l'écart, tant par les fusions de communes déjà citées que par le sentiment de « haute sphère » de la Communauté de communes qui peut apparaître comme bien éloignée des préoccupations du citoyen.

Pour la rédaction du rapport la Commission procèdera à l'approche d'un seul territoire : les thèmes sont transversaux. La référence communale sera uniquement utilisée pour les demandes particulières du public afin d'assurer un meilleur repérage géographique.

4 LA CONSTRUCTION DU PLUI

Du projet de pays à la prescription du projet en 2013 et son arrêt en 2016

4.1 Une réflexion à l'échelle du territoire de la CCSLA

Le territoire de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy est un territoire rural et agricole marqué par un fort passé industriel dont l'héritage est encore présent, notamment sur Faverges.

La Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a souhaité maintenir un territoire équilibré et cohérent entre développement économique, préservation de l'agriculture et maîtrise de l'urbanisation.

L'exploitation des meilleures terres agricoles s'est maintenue au sein de la plaine mais l'extension du bâti dans les années 70, a progressivement grignoté les espaces agricoles de la plaine par un phénomène de périurbanisation.

L'agriculture sur ce territoire se trouve au croisement d'une superposition d'enjeux :

- un enjeu agricole fort : des terres agricoles en faible proportion du fait de zones de replat réduites ;
 - un enjeu paysager : la progression des massifs boisés sur les espaces agricoles ;
 - un enjeu écologique : le secteur de la Communauté de Communes est le seul passage fonctionnel pour la biodiversité entre les deux grands massifs des Bauges et des Bornes et logiquement identifié comme corridor écologique.
- La diversité des espaces naturels présents constitue un réel atout environnemental et fait également partie des grands enjeux de ce territoire.

Tous ces enjeux ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de territoire.

4.2 La particularité induite par le « i » de PLUi

Ce simple adjectif signifie plus que l'addition de territoires ou prés-carrés communaux : c'est un territoire unique pris dans sa globalité. C'est une focale nouvelle et innovante qui demande aux élus de sortir du cadre strictement communal dans lequel ils agissaient habituellement.

Elle impose une vision exigeante sur un bassin de vie, intégrant toutes les composantes de l'aménagement du territoire et positionnant les politiques publiques à une échelle nouvelle mais rationnelle et efficace.

C'est également une échelle qui peut favoriser la prise de décision au « second degré » donnant ainsi plus de latitude aux élus. Le corollaire négatif serait une distance entre les populations et le niveau décisionnel en même temps qu'un repli des élus dans leur rôle strictement communal qui pourrait être source éventuelle de conflits entre les deux niveaux, communal et intercommunal.

Cela peut aussi entraîner une lourdeur dans les prises de décisions par les allers-retours sur des sujets d'importance qui demandent un consensus avant arbitrage définitif par le niveau intercommunal.

Sur cette ambition nouvelle fixée aux PLU, la Commission fait un triple constat :

la réflexion de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy a été conduite au bon niveau,
le mode de décision a préservé le niveau communal tout en affirmant la prérogative intercommunale,
les élus ont joués le jeu intercommunal en respectant la règle fixée et sans se réfugier dans « la décision prise en haut ».

Reste, comme l'illustre sa délibération finale, la Commune de Giez qui ne semble pas s'être retrouvée dans cette démarche.

4.3 La construction du projet de territoire

Engagée dès 2010, la construction du projet de territoire s'est déroulée en quatre phases :
Phase 1 : réalisation d'un état des lieux ;
Phase 2 : élaboration d'un diagnostic le plus exhaustif possible dans tous les domaines en identifiant les enjeux majeurs ;

Phase 3 : définition et élaboration d'une stratégie de développement ;

Phase 4 : élaboration d'un plan d'actions concrètes et planifiées.

Pour ces études la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a fait appel à un bureau d'études, assisté de cabinets spécialisés dans l'urbanisme et la problématique des transports.

L'état des lieux a été réalisé en collectant les données du territoire par des enquêtes de terrain et des consultations. Ensuite, ces données ont été analysées et croisées avec l'évaluation des actions déjà engagées ou réalisées. C'est une démarche classique de diagnostic de territoire qui permet de dégager les enjeux à prendre en compte.

Quatre axes principaux ont ainsi été identifiés et déclinés en dix thématiques. Ces axes stratégiques sont :

Les services à la population ;

Le tourisme ;

L'économie ;

L'aménagement du territoire.

Au cours de l'année 2011, des ateliers ont été mis en place pour travailler sur les enjeux et l'élaboration de la stratégie, au cours de séances de travail réunissant les élus du territoire et des partenaires.

Une démarche de concertation avec les élus, les acteurs de terrains et les habitants a été mise en place afin d'assurer la connaissance et le partage du projet de territoire aux différentes étapes de son élaboration.

Cette concertation s'est traduite par la mise en ligne d'un site internet dédié, des numéros spéciaux des carnets du Pays de Faverges (publication locale) et une réunion publique a été organisée.

Depuis 2012 le projet de territoire est suivi et actualisé en fonction des évolutions réalisées.

4.4 La collecte de données pour le PLUi

Nota : rappelons tout d'abord que le PLUi de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a été élaboré en fonction des dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur jusqu'en décembre 2015.

Toutes les références aux articles du Code de l'urbanisme doivent donc se référer à cette version du Code.

L'article L.123-1 (ancien Code) stipule que le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.

L'article L.123-1-2 définit le contenu du rapport de présentation qui doit, notamment, expliquer les choix retenus pour établir le PLU en s'appuyant sur un diagnostic territorial. Il analyse les évolutions possibles du territoire en prenant bien en compte les déplacements, et en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le PLUi de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a été élaboré par le bureau d'étude Cittanova et, dans le cadre de ce PLUi, le rapport de présentation se compose

d'un diagnostic territorial, d'une justification du projet et d'un résumé non technique, document qui permet au citoyen non spécialiste de s'approprier un dossier très complexe.

Les objectifs retenus et leur déclinaison dans le plan d'aménagement et de développement durable seront expliqués dans le chapitre « Le projet arrêté ».

Le diagnostic territorial s'est donc attaché à analyser les particularités de la CCSLA, en complément du projet de territoire déjà réalisé.

Ce diagnostic et la justification du projet tiennent compte des documents supra communaux en vigueur que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 17 décembre 2012, la charte du Parc Naturel Régional des Bauges approuvée en 2008 et le SCoT du bassin Annécien approuvé le 26 février 2014.

Le diagnostic territorial aborde successivement :

- les deux polarités affirmées et complémentaires que sont Faverges et Doussard
- la structuration urbaine du territoire
- l'agriculture, une activité en mutation et structurante
- le passé industriel fort et l'exploitation des ressources locales
- la richesse des paysages et des espaces naturels

La justification du projet consiste à envisager les hypothèses d'évolution du territoire à l'horizon 2023, les scénarii de développement en fixant les consommations d'espaces prévisibles. Il sert de base à l'élaboration du PADD.

Le PLUi étant soumis à évaluation environnementale, l'analyse des incidences sur l'environnement se trouve dans ce document « justification du projet ». Nous y trouvons aussi les incidences sur les sites Natura 2000 qui font aussi partie de l'évaluation environnementale.

4.5 Réflexion et concertation : une méthode progressive

La concertation préalable organisée dans un tel projet n'est pas une simple étape dans la procédure mais se déroule tout au long de l'étude et de l'élaboration des premiers documents qui vont s'enrichir au fur et à mesure des retours qui viendront de cette concertation.

Les modalités de la concertation sont définies et mises en œuvre par la Communauté de communes. La concertation s'est appuyée sur différents outils, médias divers, ateliers participatifs, réunions publiques, etc... La concertation fait l'objet d'un bilan formel, approuvé par le Conseil communautaire.

Le projet de PLUi, une fois abouti, est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dont la liste est définie dans le Code de l'urbanisme. Il est ensuite soumis à enquête publique.

Lors de la délibération du 28 février 2013, la Communauté de communes a défini les modalités de la concertation avec la population qu'elle souhaitait mettre en œuvre :

- Mise à disposition d'un registre et d'un dossier de concertation à chacune des étapes dans toutes les mairies et à la Communauté de communes pour recevoir les observations du public ;

- Une réunion publique à chaque phase de la procédure ;

- Des panneaux d'exposition dans chaque commune et à la Communauté de communes ;

Présentation de l'état d'avancement de la démarche par le biais du site Internet et dans le bulletin communautaire.

Si, légalement, les modalités de la concertation définies doivent être a minima organisées, rien ne s'oppose à développer des moyens complémentaires si le besoin s'en fait sentir.

Dans le cas de ce PLUi, d'autres actions ont été mises en œuvre avec :

Une sortie terrain avec les élus,

De nombreuses publications d'articles dans les journaux locaux, (y compris au démarrage de l'enquête publique),

L'organisation d'un projet pédagogique avec les écoles de chaque commune,

La tenue d'ateliers thématiques avec les élus, les PPA, les techniciens et les associations locales,

Un reportage vidéo « Mémoires d'anciens »,

Une enquête auprès des exploitations agricoles,

La disponibilité du chargé de mission PLUi à la Communauté de Communes.

Dès décembre 2013, après les premiers éléments produits et concertés, des registres ont été mis à la disposition de la population, en mairie et au siège de la communauté de communes, permettant aux habitants et à tout public d'y reporter leurs remarques, avis ou demandes. Cette première participation directe a été analysée et intégrée dans la réflexion, mais elle n'a pas attiré une forte mobilisation. Seuls les registres de Lathuile, Marlens et Montmin ont recueilli une vingtaine de remarques provenant de douze pétitionnaires seulement. Ces remarques concernaient la compétence générale du PLUi, des intérêts privés, la concertation elle-même ou encore la demande de conserver les documents d'urbanisme actuels. Des réponses personnalisées ont été envoyées par courrier et, en ce qui concerne les intérêts privés, les pétitionnaires concernés ont reçu une lettre les invitant à venir déposer au moment de l'enquête publique.

Les panneaux d'exposition, très clairs et lisibles, élaborés pour permettre une vision rapide et synthétique de l'essentiel de la réflexion, ont été réalisés et fort justement mis en évidence au siège de la Communauté de communes et dans les mairies.

Ils ont été réalisés au fur et à mesure de l'évolution du dossier, permettant ainsi de visualiser les avancées du projet de PLUi.

Prévues dans les modalités de la concertation, quatre réunions publiques se sont tenues :

1ère réunion le 23 septembre 2013, avec une quarantaine de participants, pour partager le diagnostic territorial. Les échanges au cours de cette réunion ont porté sur l'évolution de la population et du parc de logements, sur les facteurs d'attractivité du territoire et sur les éléments ayant eu une influence sur les dynamiques territoriales.

2ème réunion 16 janvier 2014 avec environ 50 personnes, pour présenter les orientations inscrites dans le PADD. La question des moyens pour réaliser les grands axes proposés a été posée. De même, le caractère très général et peu précis de ces objectifs a été soulevée.

Egalement, la question de l'encadrement des publicités sur le territoire a entraîné de nombreuses réactions par rapport à la préservation des paysages.

3ème réunion le 15 janvier 2015 avec une forte participation de 350 personnes. Au cours de cette réunion, les grands principes du zonage sont présentés afin d'avoir une lecture facilitée du zonage. Des questions ont été posées sur la proportion des zones constructibles et/ou inconstructibles et aussi sur la prise en compte des besoins en équipements.

4ème réunion le 10 septembre 2015 avec environ 125 personnes, qui a eu pour objet de présenter les évolutions et le principe des dispositions réglementaires envisagées du document (extraits du règlement écrit et graphique) depuis la réunion publique du 15 janvier 2015. Les

objectifs et actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) ont été présentés. Les orientations d'aménagement et de programmation ont été expliquées en fonction de leur typologie ou de leur vocation.

Il faut noter que la présentation définitive du règlement et surtout des documents graphiques a été différée le plus tard possible et ce jusqu'à l'enquête publique. Si le caractère vertueux et pédagogique de cette démarche, évitant les discussions inévitables avant l'arrêt du projet, est reconnu, elle a cependant entraîné une certaine frustration de la part des administrés.

Le site Internet de la CCPF a aussi permis d'enrichir cette phase de concertation en communiquant et en explicitant les différentes phases d'avancement du PLUi. Le site a aussi permis de rendre accessibles les différents outils de concertation en temps réel.

Ces exemples permettent de voir l'évolution progressive du projet et des documents qui le traduisent, permettant ainsi de mesurer les adaptations issues de la concertation.

Les méthodes citées ci-dessus ont également été complétées par l'organisation d'une sortie sur le terrain avec les élus locaux, la réalisation d'une vidéo « Mémoires d'Anciens » et dans le cadre du projet pédagogique, la tenue d'ateliers avec les enfants des écoles sur des sujets choisis en fonction des différents niveaux. Les ateliers proposés étaient :

Atelier sur les lieux-dits : notions d'histoire de territoire et étude de la toponymie

Atelier intergénérationnel : notions d'histoire et de mémoire vive du territoire

Atelier symbole et distance : notions d'échelle et de représentation de l'espace

Atelier photographie 1 : sites emblématiques du territoire

Atelier photographie 2 : notions de paysage et de trame verte et bleue

Atelier itinéraire : les modes de déplacement et la sécurité

Atelier « petit reporter » : sur les notions d'histoire de territoire

Une enquête auprès des agriculteurs du territoire a aussi été lancée afin d'enrichir le diagnostic agricole.

Nous pouvons donc conclure sur le fait que la concertation dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi a été bien menée dans le but affirmé d'une bonne participation du public, c'est d'ailleurs ce qui est ressorti au cours de l'enquête publique, à l'exception de certains habitants de la commune de Giez qui ont considéré qu'il n'y avait pas eu de concertation.

5 LA PREPARATION DE L'ENQUETE

Dès leur désignation du 4 février 2016 par le Tribunal administratif les membres de la Commission d'enquête ont engagé un travail collectif de mise en place de l'enquête. Ils ont voulu :

Une enquête ouverte avec une itération constante entre la Commission d'enquête et les élus et techniciens de la CCSLA : information, réflexion et anticipation sur les thèmes du procès-verbal de synthèse. C'est une façon de favoriser l'avancée sur certaines remarques problématiques car l'enquête doit être un outil de progrès pour le dossier.

Les responsables élus ont exprimé leur assentiment sur cette approche qui correspondait à leur attente : le rôle de la commission d'enquête de porter l'information vers le public, de recueillir

celle provenant du public, de la rapporter vers les responsables et qu'en définitive cet échange parvienne à amalgamer les positions même dissonantes était de nature à favoriser à terme l'atteinte des objectifs fixés à l'élaboration du PLUi tant au plan de l'urbanisme pour le territoire qu'en son approche de collectif « intercommunal ».

Prise de connaissance du dossier : contenu, vérification de la présence des éléments imposés par le code de l'urbanisme, vérification de l'avis de l'autorité environnementale (non rendu, l'Autorité environnementale se contentant de demander de se référer à l'avis de l'Etat porteur de son expression), complétude des délibérations préalables, notamment de la définition de la concertation.

Rencontre avec le bureau de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy pour d'une part échanger sur la méthode de travail, la mise en place de l'enquête et, d'autre part, entendre l'expression plus directe de la Collectivité sur les orientations du territoire et leur traduction dans le PLUi. L'échange a également porté sur le mode d'échange avec les élus compte tenu du double échelon communal et intercommunal.

Visite de terrain par la Commission d'enquête « guidée » avec les services de la CCSLA. Cette visite générale d'ambiance a été complétée par chaque membre de la Commission en lien direct avec les élus communaux.

Rencontre avec les services de l'Etat pour entendre leur avis sur le montage du PLUi, son « ambiance », comprendre le contexte notamment au regard de la loi « littoral » et également décrypter l'avis de l'Etat comme Personne publique associée.

Organisation matérielle de l'enquête : au total 28 permanences réparties dans chacune des mairie et mairie-annexe. Des horaires adaptés à la population incluant sur Faverges et Doussard des samedi matin. Vérification faite de l'accessibilité des locaux, de la facilité de consultation des dossiers, et d'un local confidentiel pour la réception du public. La Commission s'est aussi préoccupée de l'affichage permanent des plans de zonage, la mise à disposition du public des dossiers complémentaires nécessaires : SCOT, plans « des risques », document d'urbanisme en cours pour permettre la comparaison avec les propositions du PLUi.

6 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête a fait l'objet des publications légales suivantes :

Dauphiné libéré des 2 mars et 23 mars

Essor savoyard des 3 mars et 24 mars

Sur le site Internet de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy

Un affichage conforme dans toutes les communes, sur le tableau d'affichage de chaque mairie et mairie annexe et les panneaux d'information municipales des villages

Les justificatifs de toutes ces annonces et publicité sont annexés au rapport

L'information a été relayée sur les sites des communes

Deux articles de presse ont annoncé l'ouverture de l'enquête et présenté les membres de la Commission d'enquête

Le dossier a bien été déposé dans les conditions organisées par la Commission d'enquête. Il était consultable sur le site internet de la CCSLA. La Commission d'enquête remarque l'utilisation croissante de cette méthode de consultation. Sans comptage précis elle estime que 40% du public venait en permanence après avoir consulté le dossier numérique avec, souvent, une copie du zonage les intéressant.

L'enquête s'est ensuite déroulée sur une durée de quarante jours dans le strict respect des conditions de lieu, de temps et d'installation fixées par l'arrêté de M. le Président de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy du 29 février 2016

Aucun incident particulier à relever. Les services des communes ont apporté en tout instant une attention aux conditions d'attente du public et se sont montrés complètement à disposition de l'enquête auprès de membres de la Commission, du public. Ils ont apporté aide à la consultation des dossiers et des plans.

Ils se sont également montrés attentifs en fournissant photocopie selon besoin du public et prêtant un soin particulier à recueillir et transmettre les documents qui auraient pu leur être remis.

Une fréquentation très forte : la plupart des permanences ont été prolongées, certaines d'une à deux heures.

L'ambiance des permanences a toujours été courtoise même en présence d'enjeu foncier parfois très importants. Aucune « agressivité » que ce soit à l'encontre de la Commission ou des élus municipaux.

Une particularité : le public a bien utilisé toutes les possibilités de permanence en dehors de leur « mairie de domicile ».

Un recueil de 339 dépositions aux registres et 92 courriers reçus à la CCSLA, certains en double emploi des dépositions.

- Le rapport d'enquête rend compte de **339 observations** portées dans les onze registres et de **92 courriers** reçus au siège de la CCSLA ou en mairies et transmis au siège de la Communauté de communes.

Communes	Observations
Siège CCSLA	60
Chevaline	20
Cons-Sainte-Colombe	9
Doussard	38
Faverges	50
Giez	31
Lathuile	32
Marlens	29
Montmin	16
Saint-Ferréol	33
Seythenex	21
	339

Les remarques de portée générale sont l'exception. Parfois en recours d'argumentation d'un intérêt particulier

Relations avec la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy pendant le déroulement de l'enquête :
itérations constantes avec M. Philippe Goy désigné comme interlocuteur centralisant les échanges,
échange de 9 courriers. La Commission d'enquête remarque cependant un certain décalage de réponse, notamment pour l'organisation de la réunion sollicitée avec les partenaires du Golf de Giez
participation à une réunion commune CCSLA et Chambre d'agriculture sur le thème sensible du règlement des zones A et Aef au regard des besoins de construction et agrandissement des bâtiments agricoles
deux réunions d'échange et de prise d'information sur les avis de la CCSLA sur les avis des PPA et des communes

En conclusion un relationnel conservant à chacun son rôle mais permettant un échange favorable à l'enquête même si parfois les réponses attendues n'étaient pas à hauteur de l'attente.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la CCSLA le 12 mai 2016 au cours d'une réunion d'explication avec le groupe de travail-élu de la CCSLA. La Commission d'enquête n'a pas

été en mesure de remettre le procès-verbal dans le délai réglementaire d'une semaine, soit le 6 juin.

La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy a rendu une réponse le 3 juin soit une semaine après le délai imparti.

La Commission d'enquête souligne que pour une telle opération il n'est pas possible de rendre un procès-verbal de synthèse et à la Collectivité de répondre dans les délais impartis si l'on veut une production de qualité.

La Commission d'enquête aurait pu, en toute légalité se satisfaire du contenu des réponses produites par la CCSLA. Elle a cependant estimé que le niveau de réponse, par sa forme et son contenu, ne lui permettait pas d'asseoir son avis sur une information suffisante. Elle a donc demandé, d'une part, une réponse complémentaire et, d'autre part, un délai de remise de son rapport et de ses conclusions.

Un échange de courrier a matérialisé cet accord : la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy produisant sa réponse complémentaire la Commission d'enquête rendait ses conclusions pour le 30 juin environ.

Le bureau de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy, composé de son Président et des dix maires, a reçu MM. René Boitte, président de la Commission, et Christian Venet, membre titulaire, pour entendre et recevoir l'avis et les conclusions de la Commission d'enquête.

En conclusion de ce chapitre la Commission d'enquête estime avoir conduit une enquête ouverte, organisée dans de très bonnes conditions et ayant permis une bonne information du public et remontée de remarques.

7 LE DOSSIER

Dans ce chapitre la Commission examine, en dehors du contenu, la qualité du dossier qui doit être un outil de compréhension facilitée des enjeux, des politiques définies et de leur traduction réglementaire. C'est la base formelle de l'adhésion de la population.

7.1 Présentation et manipulation

Au total, hors les annexes, plans, avis des Personnes publiques associées et des communes le citoyen a devant lui une véritable somme de 1.200 pages. La présentation d'un sommaire et des documents bien identifiés dans des reliures solides ont facilité la consultation.

Par la représentation graphique la CCSLA a naturellement voulu traduire l'unité du territoire. C'est donc un plan unique allant des rives du lac aux confins de la Savoie sur Marlens qui a été mis à disposition du public et non un plan par commune.

Le calepinage en planches du 1/5.000° était donc nécessaire. Peut-être une meilleure précision sur le contenu de chaque planche aurait-elle pu permettre un accès plus rapide, bien que le pavage général soit rappelé sur chaque planche.

Pour le 1/2.500° un sommaire des lieux reportés à cette échelle aurait permis une consultation plus aisée.

7.2 Pédagogie et qualité de l'énoncé

La quantité des informations, la diversité des territoires, les nombreux thèmes à intégrer pouvaient conduire à un document difficile d'accès.

Le bureau d'étude a réussi constituer un ensemble construit, clair et pédagogique, largement illustré et aéré, avec utilisation habile des couleurs, de photos et un texte aéré sans être dispersé. Finalement un ensemble agréable à lire pour qui veut s'intéresser. Du constat aux règles adoptées, le citoyen ne peut que se laisser conduire sans difficulté. A lui ensuite d'adhérer ou non, mais au moins aurait-il été en mesure de comprendre.

La Commission souligne, à ce niveau, la particulière clarté d'exposé des justifications du projet (document 1.2) qui est certainement le pivot du dossier dans le sens où il fait le lien entre constat-enjeux-contraintes-orientations et décisions des élus : document aéré et structuré, de langage simple, où les tableaux de chiffres sont clairs (p.30 par exemple), les exemples et illustrations de situations bien choisis et retraduisent la diversité des territoires (p.81), rendant simple des notions peu aisées (8.4, p.242 et sq).

Sans tomber dans le panégyrique la Commission constate qu'il s'agit d'un guide tout à la fois des décisions, de leur justification et de leur traduction dans les documents opposables.

7.3 Lisibilité

En dehors de ce qui vient d'être dit sur la qualité du document la Commission a émis deux remarques : l'une sur l'écriture du règlement, l'autre sur la qualité des plans.

7.3.1 Le règlement écrit

Rappel du procès-verbal de synthèse :

« Pièce maîtresse pour l'avenir et la gestion du PLUi, ce document comporte de multiples incorrections et difficultés d'interprétation qui vont en rendre l'interprétation et l'application difficiles.

La Commission et la CCSLA sont convenues que la Communauté de Communes mette en place un « comité de relecture » intégrant des personnes ayant à utiliser le document par la suite mais aussi des personnes extérieures.

Ce besoin ressort de la propre constatation de la Commission d'enquête mais aussi des remarques reçues. L'avis de l'Etat pointe également ce besoin de relecture et correction.

La commune de Doussard a également soulevé ce problème. Elle rejoint et appuie la Commission sur la nécessité de ce comité de relecture.

La Commission d'enquête attend, dans un délai compatible avec le rendu du rapport et des conclusions, d'une part de connaître la méthode de relecture qu'aura initiée la Communauté

de communes et d'autre part le résultat de cette relecture sous forme d'un document comparatif ».

Réponse de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy : elle admet le besoin d'une relecture et remet une version corrigée qui semble ne pas comprendre la totalité des corrections attendues. La Commission d'enquête demandera une relecture complémentaire.

7.3.2 Le plan de zonage

Dès le début de sa mission, la commission d'enquête a soulevé le problème de lisibilité des plans, notamment pour des personnes ne connaissant pas le terrain local.

Les principales critiques formulées sont les suivantes :

- L'absence des routes et chemins permettant de se repérer
- Les traits de limite de zonage trop épais masquant ainsi des détails du plan
- Le mélange des trames diagonales et horizontales
- La difficulté de différenciation des couleurs de ces trames
- La densité d'information dans certain secteur

Une remarque est également revenue assez souvent concernant l'absence des numéros de parcelles mais à l'échelle de ces plans il n'est évidemment pas possible de les indiquer. De ce fait le repérage sur les plans doit pouvoir se faire sur des détails physiques identifiables sur les plans, comme justement les routes, les chemins, les bâtiments que les administrés connaissent bien.

L'objectif du plan de zonage réglementaire est de permettre au public de comprendre le mieux possible le zonage défini dans le PLUi et de permettre aux services chargés de l'application du droit des sols d'appliquer le règlement écrit correspondant à chaque secteur. Si ces derniers ont une bonne habitude de la lecture des plans, le public a bien souvent des difficultés pour les interpréter.

Le règlement graphique du PLUi, le plan réglementaire, transmet des informations, celles-ci doivent être clairement définies afin que le public les interprète facilement et correctement.

Les informations transmises sont composées :

- du zonage réglementaire par secteurs, éventuellement complété de surcharges spécifiques, locales ou générales (bâti ancien à préserver, espaces boisés classés,...)
- du plan cadastral permettant de se repérer et qui doit faire apparaître le réseau routier, les cours d'eau, le parcellaire, les bâtiments et les toponymes

Si le choix du parcellaire s'impose pour l'application des droits, il n'est pas suffisant pour restituer un minimum de topographie. En effet les routes et chemins ne sont pas tracés selon leur emprise réelle mais en fonction de leur emprise foncière, quand elle existe, car de nombreuses voies ne sont pas cadastrées.

Les cours d'eau également ne sont pas toujours bien visibles sur les plans cadastraux mais il est aisé de les délimiter en bleu pour les rendre plus lisibles.

Ce problème de lisibilité des plans doit impérativement être résolu avant l'approbation du PLUi. En conséquence, une note méthodologique de représentation graphique a été proposée par la Commission à la CCSLA qui l'a transmise au bureau d'étude Cittanova.

Cette note méthodologique est annexée au présent rapport.

L'enquête publique s'est néanmoins déroulée avec les plans présents dans le dossier arrêté en novembre 2015 pour ne pas risquer une incompréhension, voir une suspicion du public qui aurait pu s'étonner du changement des plans en cours d'enquête, même si la représentation graphique ne change rien au zonage réglementaire.

Pour pallier la difficulté de lecture des plans pendant l'enquête, la Commission a sollicité de la CCSLA et des communes un appui au public lors de la consultation du dossier. Cette assistance a permis au public de pouvoir consulter le dossier dans des conditions acceptables. L'accès Internet aux données géographiques numériques de la « RGD 73-74 », excellent site cartographique, a également apporté une aide précieuse.

De nombreuses remarques portent sur ce point comme le rappelle le procès-verbal de synthèse :

CC C 8 : Falcy Maurice. Cette personne, ancien V/président de la SEA et membre de la commission des sites est normalement habitué des documents

Gi R 1 : J de Chevron Villette, également aguerri au décryptage des documents

Fa R 34 : Dufour Lucien qui s'est effectivement débattu devant ce qu'il qualifie de « fouillis »

Fa R 46 : élus de la Commune de Faverges

Ch R 5 : Mairie de Chevaline, erreurs sur les noms de lieux-dits

Lt R 17 et Do R 10 : erreurs sur la délimitation des espaces jardins et vergers à préserver et qui ne correspondent à aucune végétation

Lt R 20 : M. Laffin Robert, plans illisibles

CC C 77 : association ALAE, plans illisibles

Comme indiqué en préambule, cette problématique a été reprise dans le procès-verbal de synthèse afin de connaître les dispositions que la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy comptait mettre en œuvre pour y remédier.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a précisé les évolutions souhaitées, en cours de réflexion par le bureau d'étude Cittanova. Les améliorations qui seront faites en vue de l'approbation du PLUi seront de différents ordres :

- utiliser des à-plats de couleurs pour certaines zones, plutôt que des hachures,
- faire des couleurs plus tranchées,
- améliorer la représentation des éléments graphiques (risques naturels, patrimoine),
- revoir l'épaisseur des traits de limite de zones,
- utiliser pour les zones A et N, un nuancier de couleurs du plus clair au plus foncé, et faire apparaître seulement la lettre du zonage, (**note de la commission** : la présence des indices est indispensable)
- faire ressortir les routes du zonage,
- faire apparaître uniquement les zones à risques forts des PPRN, et cartes d'aléas.

La commission prend acte de la volonté de la Communauté de communes d'améliorer la lisibilité des plans réglementaires mais en l'absence de nouvelle maquette graphique proposée, permettant de juger de cette amélioration, ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la commission d'enquête.

8 LE PROJET ARRETE

Dans ce chapitre la Commission se propose non de résumer le projet arrêté mais d'en souligner les points principaux qui méritent d'être soulignés comme éléments d'appréciation précurseurs de son avis.

Trois parties :

Le constat avec le diagnostic territorial

Les objectifs et orientations avec le PADD et ses justifications

La justification du projet en ce qui concerne la cohérence entre les choix de la Collectivité et leur traduction en termes réglementaires.

8.1 Le constat avec le diagnostic initial

Le rapport de présentation s'ouvre logiquement sur un diagnostic territorial complet.

Le rapport de la Commission d'enquête n'a pas vocation à reprendre et paraphraser le diagnostic mais en relever les points forts qui vont conditionner l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durable et de ses objectifs et voir si ce diagnostic est complet.

Naturellement le diagnostic relève en premier le contexte supra-communal, qu'il soit géographique par la situation du territoire entre deux entités urbaines fortes ou administratif avec les contraintes allant du Sdage au Scot. Contexte qui va marquer profondément le PLUi.

L'environnement c'est un paysage fort et diversifié lançant à la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy de multiples défis en termes de préservation de paysages variés, d'intégration de grands corridors dont celui entre Bornes et bauges et d'un patrimoine agricole à faire vivre. Sans oublier le patrimoine architectural de secteurs marqué comme celui de Giez.

C'est aussi l'histoire d'un territoire riche d'industrie, de savoir-faire et de loisirs que le PLUi se proposera de faire évoluer en s'appuyant sur les atouts durables.

Bien entendu le diagnostic précise les potentialités de développement offertes par les réseaux et services. C'est ici les limites de certaines parties du territoire.

Suit un diagnostic « socio-démographique et économique » : la vie des hommes. Ils se déplacent, travaillent, exercent différents métiers, utilisent services et commerces, vivent en famille ou seuls, construisent ou louent leur logement. Autant de constats qui vont conduire la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy pour définir ses axes d'action.

Cette simple énumération qui peut être celle d'un lecteur attentif montre que tous les enjeux du territoire ont bien été pris en considération pour servir à la construction d'un projet ancré sur le territoire et ses contraintes extérieurs. Dans ce diagnostic la Commission retrouve bien le territoire qu'elle a arpenté pendant plusieurs semaines.

8.2 Les objectifs et le PADD

Les grands objectifs du PLUi ont été définis à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et par les élus, à travers les ateliers PADD. Des sessions de travail se sont déroulées avec les élus, les techniciens et les services de l'Etat, pour intégrer, dans la mesure du possible et de leur compatibilité avec les objectifs, les projets et documents d'urbanisme en cours sur le territoire.

L'articulation entre les objectifs et les actions attendues pour les mettre en œuvre est décrite dans les chapitres 1 et 2 du document « Justification du projet ».

Le territoire intercommunal est apparu plus complexe à appréhender qu'il n'y paraît. Son passé industriel, sa formation géologique unique, son agriculture de plaine développée, son tourisme hivernal et estival ainsi que son emplacement entre deux entités urbaines contrastées (Annecy et Ugine/Albertville) reliées par un axe routier fort (RD 1508) font qu'au-delà d'un territoire de passage, le territoire de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy possède une forte attractivité.

Avec la présence de nombreuses spécificités liées à la moyenne montagne, à une commune concernée par la loi littoral (Doussard), aux marais et zones humides protégés, à une vaste plaine centrale qui concentre de nombreux enjeux, notamment agricoles, et les nombreux villages, hameaux et écarts qui le parsèment, le territoire de la Communauté de communes est très varié.

Aujourd'hui, touché par une urbanisation grandissante et « envahissante » les objectifs du PLUi visent à organiser et maîtriser cette urbanisation en fonction de l'évolution prévisible de la population mais aussi des pôles d'emploi et des services, tout ceci étant étroitement liés aux déplacements qu'ils induisent.

Pour faciliter l'appropriation du projet de PLU « intercommunal », plusieurs logiques d'organisations du territoire ont été identifiées. Chacune d'entre elles fédèrent un ensemble d'orientations et de projets qui se traduisent par un « axe global » du PADD et ce sont six axes qui ont été identifiés :

Axe 1 : Valoriser l'identité du Pays de Faverges et la qualité de vie

Axe 2 : Développer une offre diversifiée en logements respectueuse du patrimoine bâti et environnemental local sur l'ensemble de la Communauté de communes

Axe 3 : Diversifier et assurer un avenir pérenne à l'agriculture du Pays de Faverges

Axe 4 : Conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire et l'innovation

Axe 5 : Faire connaître et préserver les atouts paysagers, bâtis et environnementaux de la Communauté de communes tout en assurant leur pérennité

Axe 6 : Desservir le territoire et assurer la durabilité des ressources du territoire

Axe 1 : Valoriser l'identité du Pays de Faverges et la qualité de vie

Cet axe se compose de plusieurs objectifs identifiés. Ils sont regroupés en fonction de leurs thématiques.

Le paysage : le volet paysage est traité ici sous l'angle qualitatif et attractif, le volet biodiversité, tout aussi important est abordé dans l'axe 5.

Préserver la singularité et l'ouverture paysagère de la plaine centrale
Travailler à la mise en scène des paysages remarquables et valoriser les micro-paysages présentant les caractères spécifiques du territoire

Le tourisme :

Développer un tourisme 4 saisons en s'appuyant sur les richesses paysagères et patrimoniales du territoire

Créer la connexion et la hiérarchisation des sites et patrimoines touristiques en mutualisant les moyens humains et financiers

Le patrimoine :

Mettre en valeur la diversité et les particularités urbaines et architecturales des bourgs et hameaux et donner une dimension paysagère aux rives du lac d'Annecy

Les équipements, les services et les loisirs :

Structurer et sécuriser les infrastructures existantes du territoire et permettre l'installation de structures complémentaires en veillant à leur intégration

Améliorer quantitativement et qualitativement l'offre d'hébergement du territoire

Asseoir l'offre en équipements tout en veillant à une répartition et à un accès aux services homogènes sur l'ensemble du territoire, notamment pour les équipements scolaires

Veiller au maintien et à l'amélioration d'une offre médicale et de services de santé adaptée

Axe 2 : Développer une offre diversifiée en logements respectueuse du patrimoine bâti et environnemental local sur l'ensemble de la Communauté de communes

L'axe 2 traite exclusivement de l'urbanisation. Il reprend les objectifs de développement des deux grandes polarités du territoire, Faverges et Doussard, en fonction des enjeux et des orientations de développement prévues dans le SCoT. Il définit les grandes lignes d'un développement urbain raisonné et contrôlé en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien et le comblement des « dents creuses » dans les zones déjà urbanisées.

Permettre un développement urbain raisonné en favorisant le pôle principal de Faverges et la polarité nord Doussard/ Lathuile

Privilégier le bâti existant pour répondre au besoin en logements et développer l'habitat en respectant les caractéristiques paysagères et les modes d'habitats locaux

Faciliter l'accès au logement pour tous

Axe 3 - Diversifier et assurer un avenir pérenne à l'agriculture du Pays de Faverges

L'axe 3 consacré à l'agriculture, enjeu fort du territoire, est souvent en « conflit » avec les projets d'urbanisation et la consommation d'espace qui en résulte. Il vise à préserver les terres agricoles de qualité et à protéger les sièges d'exploitations.

Soutenir l'agriculture dans sa diversité et en veillant à promouvoir la filière courte et la vente directe

Préserver l'outil agricole et son rôle d'aménageur de territoire

Assurer l'articulation de l'activité agricole avec les différents usages et acteurs du territoire

Axe 4 - Conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire et l'innovation

L'axe 4 aborde le développement du territoire à travers l'économie et les zones d'activité. Il aborde le cas de l'industrialisation encore très active du bassin de Faverges (avec notamment l'entreprise Stäubli) et la nécessité de mettre en place des équipements numériques performants.

Soutenir et développer l'artisanat local en proposant une offre foncière diversifiée et de qualité pour ces activités

Conforter l'activité industrielle

Renforcer et protéger les pôles de commerce de proximité

Améliorer le développement et l'accès aux technologies numériques

Axe 5 - Faire connaître et préserver les atouts paysagers, bâtis et environnementaux de la Communauté des communes tout en assurant leur pérennité

La définition de cet axe 5 peut laisser penser qu'il fait un peu double emploi avec l'axe 1. En fait son contenu est beaucoup plus tourné vers les aspects environnementaux et la protection de la biodiversité.

Préserver et identifier les espaces naturels remarquables de la Communauté de communes

Identifier, protéger et valoriser le patrimoine bâti et archéologique de l'intercommunalité

Mettre en valeur et connecter la trame verte et bleue en veillant à préserver une cohérence vis-à-vis des territoires voisins

Limiter l'impact des grandes infrastructures en protégeant les points de passage pour la grande faune

Encourager les activités source d'amélioration ou de développement de la biodiversité

Préserver la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales

Préserver, gérer et contenir les massifs boisés du territoire

Préserver les coupures d'urbanisation à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune

Axe 6 - Desservir le territoire et assurer la durabilité des ressources du territoire

L'axe 6 est résolument dédié au développement durable avec la prise ne compte des problèmes d'accessibilité et de déplacement. Il traite de l'utilisation et de la protection des ressources naturelles, des économies d'énergie avec l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants. Il intègre aussi la prévention des risques et des nuisances.

- Améliorer l'accessibilité du territoire de la plaine vers le piémont et les hauteurs tout en veillant à une accessibilité des équipements et de l'espace public
- Limiter les besoins en déplacements et faciliter le recours aux mobilités alternatives à l'échelle intercommunale en veillant à une cohérence avec les territoires voisins et une accessibilité pour tous afin de réduire les gaz à effet de serre liés à la circulation
- Inciter les déplacements en dehors de la RD et de la voie verte
- Anticiper les besoins en eau potable et améliorer l'objectif réglementaire de rendement
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques et les nuisances

- Promouvoir les économies d'énergie, l'habitat durable et le développement des énergies renouvelables

Tous les objectifs du PADD trouveront leurs « boîtes à outils » nécessaires à leur réalisation dans les chapitres 3 et suivants de la « Justification du projet ». Ces chapitres expliquent les méthodes utilisées pour traduire ces objectifs en termes de règlement écrit et graphique, en fonction des projets de développement retenus à l'échelle intercommunale.

8.3 Les justifications du projet : cohérence entre les choix de la Collectivité et leur traduction réglementaire

Inutile de redire en préambule que la lecture du document 1-3 « justifications du projet » est simple, aisée, illustrée et guide parfaitement son lecteur au long des thèmes abordés en faisant un lien parfait entre les objectifs du SCOT, du PLUi et la partie réglementaire en établissant tout au long des focus et zooms situant bien les enjeux dans le territoire.

Il ne s'agit pas pour la Commission de s'instaurer « notateur » du document mais simplement énoncer qu'il satisfait pleinement à l'information du public. Plusieurs remarques démontrent bien son accessibilité en s'appuyant sur des parties bien choisies pour développer l'augmentation des déposants. Qui a voulu connaître a pu le faire aisément. C'est le but de l'enquête.

8.3.1 Délimitation des zones U

C'est le sujet le plus regardé par le public et ayant provoqué le plus de réactions car étape finale de la réflexion des élus. Avec la délimitation s'entend la définition des zones.

La méthode employée (volume 1.3 p. 79 et sq), méticuleuse et précise, utilise un système de filtres objectifs successifs. Une vraie démarche quasi scientifique.

L'ensemble de ce tamisage ne laisse aucune place à l'appréciation subjective et se conclue ainsi :

- filtre 1 : rejet en zone A ou N
- filtre 2 : idem ou « priorité 1 et 2 » en U et « priorité 3 à 4 » à consolider
- filtre 3 : croisement avec divers enjeux pour affiner le classement U

Le parallèle entre cette démarche et les objectifs du DOO (document d'orientations et d'objectifs) du Scot est évidente.

A partir de ce stade et en pleine compatibilité avec les orientations du SCOT des surfaces sont classées AU (objectifs de logements et de consommation d'espace).

Trois constatations :

- la disparition de plusieurs hectares de zones U actuelles sur l'ensemble du territoire ou de très nombreuses possibilités de construction dans le cas de Giez, Montmin et Ste Colombe.

Ce qui a bien entendu provoquer de fortes réactions du public : disparition d'opportunités, difficultés d'installation des enfants, perte patrimoniale ... Le Commission a reçu ces demandes dans un état d'esprit de clarté de langage avec le public, expliquant les impératifs de gestion de l'espace commun. Ces remarques, dans leur généralité et hormis les cas particuliers, n'emportent bien entendu l'adhésion de la Commission au nom de la cohérence entre les objectifs de la Collectivité et le zonage mis en place.

- Le classement en N et A de secteurs construits et habités
Ce classement est naturellement cohérent avec les objectifs de la Collectivité, adapté à une vision de grand territoire « vu de haut » et quelque part logique dans sa généralité. Cependant ce point est pour les habitants psychologiquement mal vécu, d'autant qu'il est parfois difficile, quand on descend au niveau du terrain, d'expliquer le classement Ap et N1A de secteurs complètement construits vivants.
C'est eput être ce dernier terme qu'il faut retenir : le public, et a Commission adhérerait volontiers, ressent une stérilisation de leur lieu de vie.
Que les secteurs de mitage et d'extension « parsemée » des hameaux soient en zone N ou A n'entraîne pas le même ressenti que le classement les noyaux denses, anciens ou nouveaux. Même une lecture attentive et ouverte du règlement, où l'on retrouve effectivement éparses les diverses possibilités consenties ne corrigent pas cet effet.
- La disparition d'un nombre limité mais précieux pour les habitants de constructions nouvelles au cœur des hameaux concernés. La logique parfaite du processus appliqué a son revers : un faible nombre de dents creuses limitées à une construction possible, disparaît. C'est un appauvrissement de ces lieux de vie, un resserrement certainement artificiel du marché foncier, pénalisant pour les habitants car ces quelques ressources sont pratiquement dédiées à un usage familial.

Une conclusion de ce premier point : il y a une adéquation parfaite entre les objectifs et leur traduction en zonage. Par contre dette cohérence, « trop parfaite », laisse peu de respiration aux secteurs construits en zone N ou A.

8.3.2 Délimitation des zones AU et AU*

Corolaires de la délimitation des zones U et des potentialités reconnues par la Collectivité pour chaque entité, elles définissent le futur des secteurs de développement avec une certaine prudence en utilisant l'indexation * ou 2.

Là aussi la référence au SCOT est constante, que ce soit pour les zones d'habitat, d'activité ou de service.

8.3.3 Délimitation des zones A et N

Plus que « non constructibles » ces deux zones ont une véritable vocation affirmée, construite et justifiée au regard des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux.
Le zonage proposé traduit parfaitement ce triple objectif.

La distinction entre Ap et Aef est pleinement justifiée et correspond bien aux différents niveaux de ces enjeux. Là encore cohérence.

La distinction entre N1A et N1B est, elle aussi, pleinement justifiée et correspond bien aux différents niveaux de protection.

Mais au-delà de cette cohérence générale que ce chapitre devait confirmer, cinq remarques, là aussi revers de la rigueur de la démarche :

la préservation de l'outil agricole et la diversification de l'activité agricole (thèmes marqués p. 104 du volume 1-3) ne sont pas véritablement pris en compte respectivement en zone Ap et Aef,

certains classements N1A peuvent étonner, notamment dans les secteurs bâtis au regard des enjeux énoncés par cette zone et des conséquences pour les habitants

le classement en zone Ap du secteur des Combralles de Faverges, par exemple, laisse interrogatif au regard du paysage à préserver (seul justification possible)

le classement Nf du Stecal de La Forclaz qui ne joue pas son rôle de protection tant qu'un plan général de composition n'est pas mis sur table

le Nj* de Giez qui devrait intégrer mieux les possibilités d'hébergement complémentaire.

Le Nca de La Thuile qui départ dans son environnement

8.3.4 Les Opération d'Aménagement et programmation

Les Opération d'Aménagement et programmation thématiques sont justement utilisées pour harmoniser des secteurs particuliers et permettre une application au mieux des objectifs du PADD.

De même manière les Opération d'Aménagement et programmation d'habitat sont utiles pour « guider » un développement économe d'espace et programmer ans le temps les mises en chantier des différentes. En ce sens la CCSLA a ouvert un nombre important d'OAP en les sectorisant et les dédiant qualifiant selon la partie du territoire.

Une brève analyse leur est consacrée en suite du rapport.

8.3.5 Autres éléments de la traduction des objectifs

La Commission n'estime pas nécessaire de reprendre les autres éléments des justificatifs. Ils sont clairement repris dans le document 1-2 mis à l'enquête.

Tous les aspects sont abordés des trames bleues et vertes aux risques.

La compatibilité avec les règles nationales et les documents supra-communaux, l'articulation avec la loi Montagne et la loi Littoral sont bien abordées, même si ce dernier point est d'application difficile et contradictoire sur les communes de Doussard et Lathuile.

Enfin les incidences des orientations du PLUi sur l'environnement et Natura 2000 sont détaillées avec un soin extrême.

9 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le projet de PLUi arrêté le 15 novembre 2015 a été transmis aux personnes publiques associées définies dans le code de l’Urbanisme (en vigueur au 31/12/2015) en date du 20 novembre 2015.

Les réponses ont été enregistrées au siège de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Anney aux dates suivantes.

Organisme	Date de réponse
SCoT du bassin annécien	17/12/2015
Association Lac d’Anney Environnement (ALAE)	22/01/2016
Chambre de Commerce et d’Industrie 74	01/02/2016
Asters – Conservatoire des Espaces Naturels 74	15/02/2016
Institut National de l’Origine et de la Qualité	18/02/2016
CDPENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers)	22/02/2016
Chambre d’Agriculture Savoie Mont-Blanc	17/02/2016
Comité régional de l’Habitat et de l’Hébergement	18/02/2016
Chambre des Métiers et de l’Artisanat	15/02/2016
Conseil Départemental de Haute-Savoie	23/02/2016
DDT 74 – Services de l’Etat	22/02/2016
Parc Naturel Régional des Bauges	22/02/2016
Communauté de communes des Vallées de Thônes	23/02/2016
Office National des Forêts	07/03/2016
Conseil Régional Rhône Alpes	03/12/2015 et 12/03/2016

La Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL) , autorité compétente en matière d’environnement a été sollicitée dans le cadre de l’évaluation environnementale de l’étude d’impact du projet présentée dans le diagnostic territorial du rapport de présentation. La DREAL n’a pas formulé d’avis motivé mais un avis tacite est intervenu le 26 février 2016, qui est donc réputé favorable.

La DREAL a précisé verbalement que la prise en compte de l’environnement dans le projet de PLUi était analysée dans l’avis des services de l’Etat produit par la DDT 74.

Les avis des PPA faisaient partie des pièces complémentaires du projet de PLUi soumis à l’enquête publique. La commission rappelle ici, simplement la teneur de ces avis. Pour une information plus précise, se référer aux avis complets annexés au dossier de PLUi.

9.1 SCoT du bassin annécien

Le Comité Syndical reconnaît que les objectifs du DOO du SCoT ont bien été pris en compte, tant sur le plan écologique, paysager et agricole que dans les limites de la consommation foncière et donne un avis favorable au projet.

Concernant le PLH et l'urbanisation future, avis favorable également mais l'attention de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy est attirée sur le fait que le PLUi prévoit déjà 1600 nouveaux logements pour les dix prochaines années, par rapport aux 1900 logements autorisés à l'horizon 2034.

9.2 Association Lac d'Annecy Environnement (ALAE)

L'association n'émet pas d'avis formel mais sa réponse mentionne un certain nombre de critiques par rapport à l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et aux activités, avec en corollaire les surfaces agricoles qui disparaissent.

Elle relève également la difficulté de lecture des plans de zonage réglementaire.

9.3 Chambre de Commerce et d'Industrie 74

La CCI relève surtout les options de développement de la zone des Boucheroz qui devra faire l'objet d'une vigilance particulière au moment de la commercialisation afin de ne pas remettre en question la pérennité des commerces de centre ville.

La CCI demande aussi à veiller à l'équilibre entre activités commerciales et de productions.

9.4 Asters – Conservatoire des Espaces Naturels 74

L'Asters donne un avis favorable au projet compte tenu de la bonne identification des zones humides, corridors écologiques et espaces protégés dans le règlement graphique.

9.5 Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO informe la Communauté de communes qu'il n'a pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet n'impacte pas les AOP et les IGP définies sur le territoire.

9.6 CDPENAF

La CDPENAF donne un avis favorable sous réserve :

- de supprimer les emplacements réservés n° 2 et 22
- modifier le zonage et la destination de l'emplacement réservé 61
- de supprimer le STECAL de Montmin dans l'attente d'une étude précise
- revoir le règlement de la zone A afin de permettre la construction des équipements agricoles dans les zones Alp

Toutes ces remarques sont adoptées par la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy

9.7 Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

Un avis très contrasté qui allie un véritable satisfecit sur la politique de consommation de l'espace à un avis défavorable : « concernant la prise en compte de l'activité agricole et de ses enjeux, nous émettons un avis défavorable ».

Sur la consommation d'espace la Chambre d'agriculture reconnaît la vertu du projet de PLUi qui est même en deçà des objectifs du SCOT. Elle considère également que cette limitation de la « consommation en extensif » est possible par l'utilisation des nombreuses entes creuses. Ce qui est exact mais tend, involontairement, à minimiser l'effort effectué par la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy qui a effectué un drastique resserrement des zones constructibles.

Ensuite la Chambre d'agriculture écrit : « concernant la prise en compte de l'activité agricole et de ses enjeux, nous émettons un avis défavorable ». L'argumentation repose sur le zonage et le règlement de la zone A qui interdit toute construction nouvelle, agrandissement conséquent et installation nouvelle.

C'est, indique la Chambre d'agriculture, « grever la pérennité des exploitations et contradictoire avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durable ».

Cette thématique est reprise au chapitre 9-1 du rapport de la Commission d'enquête et fera également l'objet d'un développement dans les conclusions.

Il est simplement indiqué ici que cette question a fait l'objet d'un suivi particulier de la Commission d'enquête auprès de la CCSLA et de la Chambre d'agriculture.

9.8 Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le bureau du CRHH donne un avis favorable avec des points de vigilance à étudier.

D'une part sur le taux de logements sociaux de la commune de Doussard, qui est actuellement très bas et qui devrait être fortement augmenté d'ici 2017 et d'autre part sur la nécessaire connaissance des besoins pour les jeunes qui devrait faire l'objet d'un diagnostic.

Enfin, le volet PLH devrait préciser le nombre de logements sociaux à créer pour fixer des objectifs clairs.

9.9 Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat donne un avis favorable au projet de PLUi assorti de remarques concernant les polarités complémentaires qui devront pouvoir accepter des activités artisanales et commerciales de proximité.

La CMA considère que la limitation à 150 m² de SDP dans les zones U, est trop restrictive pour l'installation des activités artisanales de proximité, sur ce point la CCSLA a émis un avis défavorable à une modification du règlement, tout comme pour l'introduction d'activités artisanales en zone Alp, demandée par la CMA pour la transformation/élaboration des produits.

Par contre leur proposition d'introduction des activités artisanales en zone AUa et AUb est retenue.

9.10 Conseil Départemental de Haute-Savoie

Le Conseil Départemental de Haute-Savoie donne un avis favorable au projet de PLUi, assorti de demandes au titre de ses compétences obligatoires sur leurs domaines et de recommandations au titre de ses politiques départementales.

Sur les compétences obligatoires :

- Limiter la création de nouveaux accès sur les routes départementales et être associé aux réflexions
- Pour les transports collectifs, matérialiser les arrêts au bord des RD et faciliter les accès mode doux sécurisés vers ces arrêts

- Favoriser les pôles intermodaux de transport et prévoir le développement de l'urbanisation à leur proximité
- Avoir une réflexion sur l'aménagement de couloirs de bus (futur BHNS)
- Prévoir une réserve foncière pour l'extension éventuelle du collège Jean Lachenal à Faverges

Au titre de ses politiques départementales, le Conseil Départemental rappelle que dans le cadre de la préservation du foncier agricole, les communes de Doussard et de Faverges ont bénéficié d'aides financières dans le cadre du Conservatoire des Terres Agricoles pour l'acquisition de parcelles à vocation agricole et qu'elles se sont engagées à maintenir ces parcelles en zone agricole pour une durée de 30 ans.

La Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a précisé que le classement en zone agricole de ces parcelles était bien maintenu dans le PLUi.

9.11 DDT 74 – Services de l'Etat

La DDT de Haute-Savoie est chargée de formulé l'avis officiel sur le PLUi pour le compte des services de l'Etat.

En ce sens de nombreux points sont abordés qu'il serait trop long de résumer ici. Notons toutefois que la DDT a, comme beaucoup d'autres, relevé la difficulté de lecture des plans de zonage.

La commission renvoie donc au document global et présente uniquement le tableau de synthèse établi par la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy sur les points particuliers que la DDT avait souhaité voir pris en compte.

Suppression d'emplacements réservés : ER 2 : SDIS ; ER 22 : cimetière Doussard ; ER 61 : parking Seythenex		Vu avis CDPENAF
Suppression du STECAL de Montmin Proposer un périmètre de gel	Périmètre de gel non légal en zone N	Vu avis CDPENAF
Modification du règlement de la zone A pour implantation nouveaux bâtiments agricoles		Favorable complément de rédaction 21/06/2016
Matérialisation exploitations agricoles sur plan		Favorable 21 avril 2016
Hameau de Bredannaz : classer en Nhl la partie en UBh du hameau dans la bande des 100 m		Favorable 21 avril 2016
Zone Alp : demande de possibilité de construction de nouveaux bâtiments agricoles		Extension uniquement

Zone Alp : selon AP du 27/02/2015, demande la possibilité de construire des équipements pastoraux nécessaires à l'application de cette mesure (chalets et abris de bergers)		A faire étudier par le BE
Zone IAUe (gare) de Doussard : faire une étude « amendement Dupont » avant approbation pour rendre constructible	Bureau d'étude	Favorable 21 avril 2016
PLH : préciser le contenu de la servitude de mixité sociale	Bureau d'étude	Favorable 21 avril 2016
Saint Ferréol ER 55 : préciser le nombre de logements attendus		Favorable 21 avril 2016
Zones Ub2 et Uc2 : mettre en place des SMS en zone U sans seuil minimum d'opération	Bureau d'étude	Favorable 21 avril 2016
Rapport de Présentation : chiffrer le nombre de logements sociaux permis par les dispositifs mis en place	Bureau d'étude	Favorable 21 avril 2016
PLH Action 1 : clarifier et mettre en cohérence avec les objectifs de l'action 6	Bureau d'étude	Favorable 21 avril 2016
PLH la part PLAI doit être égale ou supérieure à 30 %. A corriger	Bureau d'étude	Favorable 21 avril 2016
OAP 5 Le Longeret à Doussard : modifier le tracé de la voie		Favorable 21 avril 2016
Mieux afficher les risques naturels. PPRN : homogénéiser la traduction des 4 documents. Cartes des aléas : afficher les aléas forts		Favorable 21 avril 2016
Bâti à préserver ou à mettre en valeur, chapitre 5 à référencer correctement		Favorable 21 avril 2016
Servitudes d'utilité publique : -site sur Seythenex à supprimer -église de St-Ferréol à ajouter		Favorable 21 avril 2016
OAP 18 Saint Ferréol, faire une étude préliminaire (90 logements)		Favorable 21 avril 2016
OAP 3 Montmin : proscrire les chalets bois		Favorable 21 avril 2016
OAP 10 et 11 à Cons Sainte Colombe : demande de prescriptions		Favorable 21 avril 2016

9.12 Parc Naturel Régional des Bauges

Le Parc Naturel Régional des Bauges donne un avis favorable au projet de PLUi mais formule un certain nombre de propositions qui devraient être prise en compte.

Dans le rapport de présentation il serait nécessaire d'explicitier la logique qui a prévalu pour la délimitation des espaces boisés classés (EBC) et mentionner le schéma de desserte forestière et les possibilités de protéger ces accès.

Des remarques d'ordre général sont formulées sur le patrimoine bâti et culturel. La Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy précise que ces remarques seront prises en compte dans la rédaction finale du document soumis à l'approbation.

Des observations sont également formulées sur le développement éventuel des chalets d'alpage et sur quelques points particuliers concernant des emplacements réservés.

9.13 Communauté de communes des Vallées de Thônes

La Communauté de communes des Vallées de Thônes donne un avis favorable au projet de PLUi avec une remarque sur le hameau de « Ville du Rosset » qui est concerné par la commune de Marlens et celle du Bouchet appartenant à la Communauté de communes des Vallées de Thônes.

Le règlement du PLUi devra être cohérent avec celui applicable à la commune du Bouchet.

9.14 Office National des Forêts

Le projet de PLUi n'appelle pas de commentaires particuliers de la part de l'Office National des Forêts.

L'ONF demande uniquement que les places de dépôt et de stockage de bois nécessaire à l'exploitation forestière soient identifiées sur les plans de zonage.

9.15 Conseil Régional Rhône Alpes

Le Conseil Régional Rhône Alpes a été étroitement associé à l'élaboration du PLUi et rappelle cette collaboration fructueuse dans son courrier en précisant toutefois que le Conseil Régional n'est pas en mesure d'émettre un avis formel dans les délais impartis.

Le Conseil Régional rappelle cependant dans son courrier trois sujets de vigilance :

- L'extension des zones d'activités en entrée de ville
- Le mitage des espaces agricoles par la création de nouveaux espaces artificialisés au sein de ceux-ci
- Le bon dimensionnement des extensions urbaines au regard des besoins en développement de la Communauté de communes

10 LES REMARQUES DE PORTEE GENERALE

Elles émanent tout à la fois du public, de la Commission d'enquête et des Personnes publiques associées. Les thématiques abordées sont souvent en résonance avec des remarques particulières.

10.1 Le règlement des zones A et l'accueil des projets agricoles

10.1.1 L'agriculture : un enjeu parfaitement mis en exergue

L'agriculture est un enjeu pour ce territoire. Un enjeu économique, un enjeu clef dans les pays de Savoie avec ses AOP et leurs implications en termes d'autonomie fourragère notamment. Ici comme ailleurs les conflits d'espace sont réels. Il est facile de constater l'avancée des lotissements dans la plaine de Faverges, Giez ou Vesonne.

Le PLUi a bien intégré cette composante de son territoire. S'il ne s'accompagne pas d'un diagnostic et d'une carte des valeurs agricoles, le diagnostic rend cependant bien compte de l'importance de cette activité : « aujourd'hui l'agriculture est au cœur de nombreuses dynamiques. Elle joue un rôle économique à plusieurs niveaux (emplois...), paysager ... écologique... ». En résumé : « économie et gestion de l'espace paysager ».

Ceci est bien repris dans le PADD qui souhaite préserver cette activité à l'échelle du territoire (p.17) mais surtout lui consacre un axe particulier : l'axe 3 trace les actions de soutien, de préservation de l'agriculture et d'articulation avec les autres usages du territoire.

Il ne sera pas dit que l'agriculture soit absente.

10.1.2 La traduction au règlement

La première traduction au règlement est elle-même exemplaire en ce qu'elle réduit drastiquement les espaces urbanisables. Le bilan des espaces soustraits est éloquent : sur le seul site de Verchères – Frontenex un rapide calcul avec Géoportail montre que c'est plus de 12 hectares de zones U ou AU qui perdent leur valeur de constructibilité et sont ainsi rendus à un usage agricole.

La deuxième traduction est le règlement écrit : la zone Aef dont les justificatifs consacrent la destination agricole (p. 104) et la zone Ap dont la justification est essentiellement paysagère mais plus forte en matière de protection.

La zone Aef permet :

- les extensions du bâti agricole de 200 m² maximum,
- la construction de bâtiment lié à l'exploitation agricole mais hors habitation
- les constructions agricoles

La zone Ap permet uniquement l'agrandissement des exploitations existantes sur 200 m² maximum.

En ce sens les sièges d'exploitation situées en zone Aef pourront évoluer normalement. Par contre ceux situés en zone Ap sont limités en capacité d'adaptation et interdits pour l'implantation de nouveau bâti.

10.1.3 L'adaptation des structures agricoles

Le PLUi pour être fidèle à son objectif de pérennisation de l'activité agricole, doit permettre les adaptations indispensables comme, par exemple :

- l'évolution quantitative de l'activité. C'est le cas de l'activité de M. Marc Suscillion dans la plaine de mercier (Favergeres) qui souhaite activer la troisième tranche de son bâtiment avicole, autorisé au permis initial maintenant caduc
- l'évolution qualitative et l'adaptation aux filières courtes : c'est le cas de l'activité de M. et Mme Pernet Coudrier à grange neuve qui veulent un nouveau bâti pour la fabrication et un local de vente
- l'exploitation de M. Chaffarod Philippe dans la plaine de St Ferréol qui va certainement développer une extension et une mise aux normes. Compte tenu de l'encerclement des habitations, la seule situation est à l'Est dans la zone Ap, article L 123.1.5.II
- l'exploitation de M. Jean François Falcy à Glaise qui souhaite décentrer son activité du village.

Ces quatre projets sont bloqués par le règlement de la zone Ap.

- Il faut également ajouter l'exploitation assez récente de M. L'Hopita-Burdin Christian qui s'est délocalisé du village de St Ferréol et se trouve maintenant en zone N1A au lieu-dit de Marty en face du hameau de Thermesay. Ce qui gèle complètement cette exploitation.

10.1.4 Avis des PPA :

Ce problème a été soulevé par l'Etat dans son avis et, bien entendu, par la Chambre d'agriculture qui, tout en reconnaissant l'effort de préservation des terres agricoles à pris cette question comme seul fondement d'un avis défavorable sur le PLUi.

La Commission d'enquête s'est de suite saisi de la question par courrier du 24 avril 2016 :

« L'Etat, comme la Chambre d'agriculture ont émis une réserve appuyée sur le règlement de la zone A au regard des besoins d'évolution des entreprises agricoles. Il s'agit notamment, de permettre aux exploitations de s'adapter normalement aux impératifs de mise aux normes ou d'innovations techniques, tout en tenant compte des contraintes économiques foncières. S'ajoute un thème particulier : la méthanisation qui devient une production complémentaire et apporte une réponse au besoin d'énergie renouvelable, ce qui peut nécessiter une extension de bâtiment existant ou un nouveau bâtiment. Certes le sujet est discuté et une réponse adaptée reste à imaginer, en conciliant des contraintes parfois contradictoires, mais deux faits s'imposent :

- la préservation du paysage passe par le maintien d'une agriculture vivante et viable

- *l'agriculture est une des composantes essentielles de l'économie savoyarde et locale pour la Communauté de communes.*

La Commission souhaite vivement que vous puissiez avancer vers une solution concertée avec la profession agricole pour résoudre ce problème abordé en plusieurs occasions avec la CCSLA, notamment lors de la réunion de travail du mercredi 13 avril 2016 sur l'avis des Personnes publiques associées. Cette question figurera parmi les thèmes importants de la note de synthèse que nous devons remettre en fin d'enquête. Autant anticiper pour aboutir à une solution de consensus ».

10.1.5 Les remarques du public :

- CC C 68 M. Falcy Maurice
- CC C 70 Gac les délices savoyard Hudry crts (particularité d'une extension nécessaire sur une partie de zone N1A)
- CC C 81 Falcy Jean François Glaise pour se décentrer du village
- CC C 43 M Mme Bastard Rosset aviculture Englannaz
- Fa R 27 Gaec Eglantine P Sublet Le Villard pour s'agrandir
- Se R 4 Chaffarod Philippe Plaine de St Ferréol
- Se R 6 Vacherand Denand Damien sur le principe
- Se R 14-15-16 intervention des présidents de Sica Faverges et Laudon, Jeunes agriculteurs, agriculteurs pays de Faverges. Chacun déposant un courrier circonstancié.
A noter que ces courriers sont accompagnés d'un recensement des exploitations agricoles et des besoins d'extension-renouvellement qui leur sont propres.
- Se R 17 M. Pernet Coudrier André Grange Neuve
- CC C 72 : M. Cavagnod Cyril, agriculteur maraîcher à Lathuile dont une partie de ses terrains est en zone N1A, et qui demande à être en Aef.
- Sf R 26 M. Prudhomme Nicolas, la patiolaz, St Ferréol,
- Sf R 29 M. L'Hopital-Burdin Christian, le Chenay, St Ferréol

10.1.6 Procès-verbal de synthèse et réponse de la CCSLA

Naturellement le procès-verbal de synthèse reprend la question en précisant : « ***La Commission d'enquête attend de la Communauté de communes, des propositions d'évolution sur ce point qui serait le fondement d'une réserve si une solution n'était pas avancée*** ».

La réponse de la CCSLA du 3 juin 2016 n'apporte aucune précision.

Après relance de la Commission et rencontre avec M. le Président de la CCSLA, réponse complémentaire est donnée le 23 juin avec une avancée significative :

« Le règlement Ap sera amendé afin de permettre aux exploitations existantes de réaliser les constructions et installations nécessaires à la pérennité de l'exploitation ainsi que des extensions des bâtiments existants.

Nouvelle rédaction :

Dans les secteurs Ap pour les exploitations agricoles existantes sont autorisées :

- *les extensions accolées ou non, à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole, hors habitation, justifiées par l'importance de*

l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables sur la qualité paysagère et/ou sur l'intérêt environnemental du site.

- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.*

Réunion de travail programmée avec la chambre d'agriculture et la DDT le 5 ou 6 juillet 2016 sur la base de cette proposition. »

La Commission estime que sur ce point l'enquête a permis d'avancer vers une solution. Reste que si la rédaction est intéressante par son ouverture, elle ne fixe pas de critères physiques (distance, surface, objet précis ...). Ce qui est particulièrement ouvert mais peut donner lieu à interprétation.

Une ambiguïté est à lever : en zone Ap la notion « d'exploitation existante » interdit elle toute nouvelle implantation ? Cette notion est-elle liée à l'exploitation agricole dans son entité ou bien à l'emplacement d'un bâtiment agricole physiquement présent ? A priori cette restriction pourrait s'admettre dans la zone de plaine bien que de nouvelles pratiques culturales puissent se faire jour, mais dans certaines zones de versants cela peut poser problème.

Enfin, reste le cas de l'exploitation de M. L'Hopital-Burdin Christian qui se voit maintenant en pleine zone N1A, il convient de trouver une solution dont la plus simple est le passage en aef de la zone. La Commission prend acte de cette possibilité actée par la CCSLA dans ses réponses à la Chambre d'agriculture.

Toutes ces problématiques se trouvent énumérées dans le document remis par « Les jeunes agriculteurs » en annexe de leur courrier du 15 avril 2016 (Se R 15).

S'ajoute ici la demande de M. Portier Jean-Pierre sur la colline de Prafeu (Fa R 45) qui demande un zonage Aef.

10.1.7 En conclusion la Commission

- affirme le caractère exemplaire du PLUi pour la préservation des terres agricoles
- considère que l'évolution des exploitations agricoles doit être facilitée : extension, mise aux normes, pratiques nouvelles, nouveaux bâtiments. C'est un véritable enjeu économique
- refuse l'opposition agriculture-qualité paysage : les paysans sont les premiers artisans d'un environnement paysager de qualité
- ne peut consentir à ce qu'une solution concertée ne soit pas trouvée avec la profession
- constate que les solutions sont en cours d'élaboration mais, à titre conservatoire, formule la réserve suivante qui sera reprise dans son avis :
 - une rédaction du règlement de la zone Ap correspondant a minima à la proposition de la CCSLA dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, doit être retenue et servir de base à la modification du règlement
 - quand cela est possible la modification du zonage Ap en Aef doit être utilisée de préférence

- une solution doit être apportée aux demandes visant les questions de zonage N1A suivantes :
 - le zonage de l'exploitation de M. L'Hopital-Burdin Christian doit être Ap ou Aef, à moins qu'une autre solution lui permette de réaliser son projet
 - le Gaec « les délices savoyard » dont l'extension est interdite par une trame bleue inexistante dessinée tout à proximité du bâtiment et un espace boisé vierge de tout boisement (il s'agit de la cour arrière de la ferme) doit voir la trame bleue inexistante être supprimée ainsi que l'espace boisé classé inexistant
 - l'accueil de l'activité de maraichage des jardins du Taillefer à la Thuile à zoner en Aef
 - vérifier que l'intégralité des situations listées soit par la Chambre d'agriculture dans son avis, soit par les jeunes Agriculteurs ou la Sica du Laudon dans leur déposition (Se R 14- 15- 16) soient solutionnées que ce soit par un changement de zonage ou le nouveau règlement de la zone Ap.

Enfin la Commission d'enquête acte également la demande des agriculteurs de limiter « l'habitat » en zone A ou Aef à un local de garde de 45 m² maximum.

10.2 Le classement des secteurs habités en zone A ou N

Cet aspect du zonage des entités déjà bâties classées en zone agricole ou naturelle a été évoqué dès la prise de connaissance du dossier et a fait l'objet de nombreuses discussions. L'attention de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a été attirée formellement dès le 24 avril 2016 dans le courrier CCSLA 6, car déjà soulevé par de nombreuses remarques du public mais également dans certains avis des personnes publiques associées.

Ainsi, dans les avis des PPA, la commission relève :

La DDT 74 estime que : « ...on peut s'interroger sur le classement en N de certains groupements bâtis, protégés comme noyaux anciens à préserver au titre de l'article L. 123... du CU, qui ont manifestement le caractère de hameaux et si un classement en U très limité autour des parcelles déjà bâties n'aurait pas été plus en adéquation avec les principes d'urbanisation. »

Le Parc Naturel Régional des Bauges souligne, a propos des ensembles bâtis classés en A ou N que : « Le classement en A ou N ne risque-t-il pas de complexifier les possibilités de réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y a changement de destination. Un classement en U aurait été plus cohérent avec les principes d'urbanisation. »

Le Conseil Régional Rhône-Alpes évoque dans son avis : « ...la nécessité de trouver les modalités réglementaires qui concilient le statut agricole ou naturel et l'évolution ou la transformation mesurée des bâtiments existants, qu'ils soient à vocation agricole ou d'habitat. »

De même, **la commune de Faverges** a également soulevé ce problème dans sa délibération du 16 février 2016 en demandant le classement de certains hameaux en Uh et non en zone N ou Aef.

Les remarques du public, quant à elles, portent principalement sur des demandes d'extensions de l'habitation et sur la possibilité de construire une annexe, type garage ou abri de jardin, ce qui très limité voire impossible suivant le zonage.

Se pose aussi la question d'une nouvelle construction sur une parcelle résiduelle dans un ensemble déjà bâti où le public ne comprend pas vraiment la logique entre « limitation de l'extension de l'urbanisation » qui entraîne le classement des terrains en A ou N et « densification de l'urbanisation et comblement des dents creuses », impossible dans ce cas.

Si les objectifs de la Communauté de communes visant à contenir l'urbanisation expansive en milieu rural sont louables, il faut aussi tenir compte de l'historique du développement et, à notre avis, différencier l'habitat ancien et souvent dense des constructions plus récentes de type pavillonnaire que l'on a laissées s'étendre aux périphéries des villes et villages à l'époque où les candidats à la construction souhaitaient avoir leur maison au milieu du terrain et où certaines communes imposaient des seuils importants de surface de terrain pour pouvoir construire.

Ces conditions ont participé au mitage des terrains périphériques des agglomérations et l'on constate maintenant que cela a favorisé une urbanisation anarchique avec des problèmes de transports, de réseaux publics et surtout de consommation d'espaces naturels et agricoles. Si le blocage aujourd'hui de ces principes d'urbanisation obsolètes est souhaitable et indispensable, il ne doit pas non plus se faire au détriment des habitations anciennes qui ont été légalement autorisées bien avant l'expansion de cette urbanisation moderne. C'est pourquoi la différenciation entre bâti ancien et récent est indispensable.

Dans sa volonté de réduire les surfaces constructibles dans le projet de PLUi, la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy et son bureau d'études Cittanova ont choisi le parti de classer un certain nombre d'îlots d'habitations et de hameaux en zones agricoles ou naturelles.

Cependant la logique pour aboutir au choix d'un zonage en A ou en N n'est pas évidente. La classification en A ou N résulte de la méthodologie en trois étapes expliquées au chapitre 3 du document 1-2 Justification du projet.

Si nous appliquons cette méthode, les petits hameaux bâtis, présentant moins de 15 « logements » seront classés en zone A ou N, ce qui semble logique mais cette approche fait abstraction de l'ancienneté du bâti qui se concentraient souvent autour d'une ferme.

Par contre comment expliquer que des hameaux plus importants, pouvant compter jusqu'à une quarantaine de « bâtiments », donc potentiellement encore plus de logements, se retrouvent classés en A ou N ?

De plus, les zones A et N se subdivisent globalement en zones Ap ou Aef et N1A ou N1B avec des droits assez différents, les zones Ap ou N1A étant plus strictes que les zones Aef et N1B, or les entités bâties peuvent se retrouver indifféremment dans les quatre types de zones. Cela entraîne un sentiment d'injustice entre les habitants qui se trouvent en zone N1A et qui par conséquent ne peuvent faire aucun aménagement de leur propriété et ceux en zone N1B qui peuvent être voisins et conservent la possibilité de construire des annexes et des extensions limitées.

De même, les propriétaires qui sont classés en zone Ap ne conservent que la possibilité de construire des extensions très limitées mais pas d'annexes alors que ceux classés en zone Aef peuvent construire des extensions très limitées ET des annexes.

La commission a aussi relevé un désaccord entre le règlement et la justification du projet à propos des piscines, en effet le chapitre 4 de la « Justification du projet » prévoit d'autoriser la construction de piscines en zone Aef et N1B, ce qui paraît logique, or cette possibilité ne se retrouve pas dans le règlement de la zone Aef.

Ces classements posent donc un certain nombre de questions qui ont déjà été évoquées dans le procès-verbal de synthèse à propos notamment des bâtiments anciens et des cœurs de hameaux :

Comment préserver le bâti ancien qui est encore habité et permettre son entretien pour qu'il ne tombe pas en ruines ?

Comment permettre la réhabilitation de ce bâti ancien suite, éventuellement, à un changement d'affectation ?

Comment autoriser un minimum d'aménagements restreints permettant aux propriétaires de faire évoluer leur habitation ?

Et au-delà, comment permettre les quelques constructions encore possibles au cœur de ces hameaux historiques ou du moins de certains d'entre eux ?

Enfin, les conditions de changement d'affectation des constructions existantes en zone A ou N, s'il est intéressant sur le fond, est d'une relative complexité et sera certainement source de discussions sur leur interprétation.

Toutes ces questions ont été évoquées dans le procès-verbal de synthèse sans recueillir de justifications vraiment détaillées et argumentées dans le cadre du mémoire en réponse.

Avis de la CCSLA

La CCSLA précise qu'une vérification de la cohérence du règlement entre les quatre types de zone sera effectuée avant l'approbation du PLUi.

Elle justifie le classement dans les différentes zones en fonction d'une « logique graduelle de protection » logique que l'on ne retrouve pas lorsqu'un hameau est partagé en plusieurs zones A ou N. Elle note également que la zone Ap correspond à une protection maximale et que la vocation de la zone A n'est pas dédiée à l'habitation et à l'urbanisation.

Dans ce cas pourquoi certains groupes d'habitations se trouvent en zone Ap ou Aef ?

Il est également dit dans le mémoire en réponse, à la question posée sur le classement de certaines zones urbanisées plus récemment, que c'était des secteurs où les constructions nouvelles ne sont pas souhaitées, la priorité étant donnée **aux noyaux historiques** des villages et aux espaces d'extension urbaine. Dans ce cas pourquoi les noyaux anciens, dans lesquels il ne reste généralement que très peu d'espace constructible, ne sont pas tous classés en zone N1B, zonage qui par sa définition conviendrait le mieux pour des zones déjà bâties mais où

10.3 Autorisations en cours sur les zones proposées en N ou A

Au cours des permanences, plusieurs propriétaires sont intervenus pour connaître leurs droits sur des situations particulières : terrain constructible en situation actuelle et devenu inconstructible (zonage A ou N). La Commission d'enquête a volontiers répondu à ce type d'interrogation en expliquant les objectifs de la Collectivité poursuivis par ce zonage restreint.

Par contre à cette interrogation se superpose parfois l'existence soit d'un certificat d'urbanisme simple ou opérationnel, soit d'une autorisation de division parcellaire préalable, soit même d'un permis de construire tacite. Ces documents sont souvent récents. La question est alors plus complexe et traduit même un malaise devant une situation paradoxale aux yeux des intervenants : obtenir un permis de construire et/ou construire sur un terrain qui dans un très court terme devrait être inconstructible.

Le malaise est encore plus perceptible quand il s'agit de propriétaire engagé dans un processus de vente de leur bien ou d'acquéreurs ayant engagé des frais. Sans parler de

l'inquiétude et de l'hésitation d'un acquéreur en passe de signer un protocole de vente et qui peut se poser la question de la situation réelle de son terrain.
Enfin il est noté des enclaves N1B ou des OAP partiellement vidées de leur substance, les autorisations acquises couvrant la quasi-totalité de la zone.

La Commission a demandé la liste des autorisations délivrées en 2015 et interrogé la CCSLA sur la ligne de conduite qu'elle entendait tenir dans de tels cas.

La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy a d'abord rappelé que les maires se sont fixés une ligne de conduite pour les demandes d'autorisation qui seraient déposées après le 10 novembre 2015, date d'arrêt du PLUi. Pour les demandes de construction qui concernent des terrains appelés à changer de zone (A ou N) un sursis à statuer est systématiquement proposé.

Elle précise ensuite : « Pour les demandes susceptibles de geler des droits à construire (DP de division, DP d'aménager) il conviendra d'apprécier l'antériorité de la demande et le parfait achèvement des viabilités pour les DP d'aménager. Pour mémoire, sur le territoire, les DP sont instruites par les communes ou les services de l'État.

Une distinction est faite dans le type de demandes (simple CU, DP de division, DP d'aménager) tous n'ouvrent pas les mêmes droits à construire, c'est flagrant pour ce qui concerne les CU qui poursuivent un rôle informatif. On pourrait considérer que le pétitionnaire n'a pas de projet. La cristallisation des droits sur un CU n'empêche pas le service instructeur de proposer un sursis à statuer sur une demande de permis de construire. La question du degré d'information mentionnée sur l'arrêté délivré par la commune (Art L 410-1 et A 410-4) est à prendre en compte également. Si le Maire demeure « souverain pour la délivrance des autorisations d'urbanisme », son appréciation de la légalité du projet doit nécessairement s'effectuer au regard des dispositions du futur plan d'urbanisme connues à la date de l'examen de la demande. Pour mémoire, le zonage du PLUi a été présenté au Conseil Communautaire le 14 décembre 2014, dans une version très avancée.

Néanmoins, la collectivité ne s'interdit pas, pour quelques cas particuliers et dans la mesure où il y a manifestement un projet en cours ou connu ou une erreur manifeste de zonage, de modifier à la marge le zonage à l'approbation ».

10.4 Les OAP

Les OAP constituent un des volets opérationnels du PLUi notamment pour la partie Programme local d'habitat du document.

Les OAP retenues sont :

- des OAP Habitat pour l'essentiel (restructuration de zone urbanisée ou densification soit de l'entité urbaine principale (19 OAP) soit de l'entité secondaire (8 OAP) ,
- une OAP plan guide de développement et d'organisation est proposée sur la commune de Marlens qui « a manifesté sa volonté de se développer sur l'existant et sous la thématique des nouvelles technologies et d'activités spécifiques » ;
- les OAP d'extensions urbaines (2) forcément limitées en application des objectifs du PADD ;
- les OAP à vocation de loisirs, de services et d'équipement (3) ;
- les OAP à vocation d'activité (5).

10.4.1. Les Opérations d'Aménagement et de Programmation et le Programme Local d'Habitat ont fait l'objet d'une appréciation très positive de la part des services de l'Etat en leur avis au titre des PPA.

La CCSLA, à l'invitation de la commission d'enquête a complété, commenté, précisé 7 points de l'avis de l'Etat visant notamment : la Servitude de Mixité Sociale en ses contraintes de localisation prioritaire et de taux de logements locatifs sociaux, en ses contraintes de densification.

10.4.2. S'agissant de la définition opérationnelle de chacune des OAP la commission d'enquête relève également, rejoignant la demande de l'Etat, la nécessité de mieux définir le nombre de logements réalisables et particulièrement les logements sociaux.

Sur un plan général les OAP habitat restructuration (au total 27) sont situées dans le tissu urbain ou en extension et affectent des terrains classés en zone constructible en comblement d'espaces disponibles. Ce parti d'aménagement favorise la réalisation des objectifs de densification-réhabilitation et de mixité sociale.

10.4.3. La situation, la desserte et l'organisation interne de certaines OAP interroge la Commission d'enquête :

- manque apparent de concertation préalable avec les propriétaires qui découvrent un mode d'organisation de leurs terrains alors qu'ils ont parfois engagé des autorisations
- desserte inexistante non compensée par un emplacement réservé (le Brunet, Pré Cavard, Sur les Côtes)
- choix qui n'est pas le plus adapté comme celle des Currales à Giez
- choix peu adapté au contexte d'accès, à la taille, à la densification prévue qui va amener la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy à revenir sur plusieurs opérations (Le Brunet, la Vie Plaine, la Fourchue,

La Commission d'enquête ignore ce qui a conduit à cette situation.

10.4.4. Les OAP à vocation de loisirs, services et ou équipements :

Au nombre de trois, situées sur la commune de Faverges :

- « La Culaz » OAP à vocation de services (déchetterie) pour 3,3 ha
- « Le Cudray » à vocation d'équipement (site d'équipements sportif)
- « la zone de la gare » pour 5,9 ha, à vocation de loisirs » destinée à accueillir un projet de véritable vitrine du territoire pour les passagers.

La commission estime que la destination de ces opérations correspond et répond aux objectifs de l'action définie par la communauté de communes et répond aux besoins qualitatifs et quantitatifs.

10.4.5. les OAP à vocation d'activités :

Cinq opérations sont programmées : elles se situent en continuité de zones d'activités existantes dont elles peuvent constituer des compléments quantitatifs (cas d'extension d'activités déjà installées) ou des ajouts « *qualitatifs* » pour l'accueil de nouvelles activités.

- Faverges ‘Les Boucheroz nord », 3,1 ha en cours d’aménagement,
- Faverges « Les Boucheroz sud », 1,1 ha ont l’objectif est d’accueillir une nouvelle activité,
- Doussard « Thermesay » (ou « les Vernays »), 2,7 ha, en complément d’une extension d’une zone d’activités existante dont l’aménagement est en cours,
- Giez « Les Pierrailles », 0,7 ha en extension d’une zone sur laquelle est installée une exploitation de transformation de bois, destinée soit à l’extension de l’activité existante, soit à installer une nouvelle activité,
- Val de Chaise-Marlens « La Pralaz » et « Les Glaires », 8,2 ha et 3ha, en continuité de la zone d’activités existante en bord de RD 1508 dont la réalisation est soumise à conditions environnementales et paysagères et à des considérations et impératifs d’aménagements.

Elles sont destinées à accueillir « des activités spécifiques aux besoins particulier » (gabarits restreints, « alcôves bocagères ». Elles sont à relier avec l’OAP « plan guide de développement et d’organisation urbaine » de l’espace urbain et d’activités de la commune de Marlens.

Les services de l’Etat et la Chambre d’agriculture interdépartementale ont évoqué la question de la consommation d’espace agricole de qualité. La réalisation de ces zones d’activités ne peut intervenir que par tranches en fonction d’un phasage qui sera défini entre les opérateurs et la profession agricole. Les stratégies d’évitement, limitation voire de compensation seront recherchées et étudiées.

Ces deux Personnes publiques associées constatent que les orientations définies en matière de développement d’activités économiques sont en rapport avec les potentiels humains actuels adaptés aux besoins par l’offre de logements, de services notamment.

10.4.6. OAP à vocation de maintien et d’amélioration de la trame verte et bleue.

Elle concerne toutes les communes et tout l’espace du territoire de la Communauté de communes.

De fait elle prend en compte les objectifs du PLUi en matière de préservation des zones humides qui constituent une superficie de 404,67 ha et des superficies des « espaces de bon fonctionnement des zones humides pour 608 ha.

Outre l’aspect réglementaire, cette OAP a un objectif de sensibilisation à l’impact de toute intervention affectant les zones humides et aussi les « espaces de bon fonctionnement de celles-ci ».

Les zones humides et leurs espaces de bon fonctionnement sont répertoriés sur le document graphique du règlement, elles sont prises en compte dans les projets selon des modalités précisées dans le document 3 du PLUi.

La Commission d’enquête constate le soin particulier apporté à la préservation des milieux naturels. Elle demandera cependant une vérification de la réalité des trames bleues. L’examen des remarques du public ainsi que ses propres constatations sur le terrain montre que le tracé de ces trames a peut-être été fait d’une manière systématique par relevé sur Géoportail sans vérification sur le terrain.

10.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent de porter à connaissance les emprises à prévoir pour différents équipements publics.

Le projet de PLUi fait donc naturellement utilisation de cette disposition :

- 20 sont affectés aux aménagements de voiries y compris à celles de desserte des zones de projet,
- 3 sont instaurés pour des stationnements et aménagements paysagers
- 11 sont créés pour des infrastructures et aménagements d'intérêt général
- 21 sont destinés à des aménagements d'intérêt général ponctuels pour le tri des déchets

Ils sont normalement identifiés par un numéro d'ordre en série continue pour le territoire communautaire, par la désignation du bénéficiaire et les références cadastrales du terrain d'assiette, leur superficie totale et la destination.

Ils figurent sous leur n° d'ordre, leur destination et leur superficie dans un cartouche sur chaque plan. Leur identification détaillée complète est située dans le document 1.2 du rapport de présentation intitulé « justifications du projet ».

La commission a recommandé de compléter les indications portées sur les plans pour une information complète et valide.

La Commission remarque également des distorsions de numéro et destination qui doivent être corrigées.

La liste des emplacements réservés sera complétée sur demande des communes qui ont reçues un avis favorable de la Commission d'enquête.

Les remarques particulières sur les emplacements réservés trouvent leur place dans l'analyse des remarques du public ou des communes.

10.6 La consommation d'espace

Saluée à juste titre par les Personnes publiques associées l'engagement du PLUi sur la réduction des espaces urbanisables a suscité des commentaires par de nombreux intervenants au cours de l'enquête, chacun au bénéfice de sa propre situation.

Les plus nombreux disent comprendre la politique de resserrement de l'urbanisation mais n'acceptent pas que leur terrain situé en « dent creuse » ne soit pas intégré en zone U en application de la doctrine de prioriser la densification. C'est une des difficultés de comprendre le « coup de ciseau » sévère et pas toujours cohérent entre les secteurs en périmètre d'urbanisation.

La Commission d'enquête s'est exprimé sur ce sujet dans les chapitres 5.6 du procès-verbal de synthèse et 6.3 de ses conclusions.

11 LES REMARQUES PARTICULIERES DU PUBLIC

11.1 CHEVALINE : Remarques (Ch R x)

Pour faciliter la lecture, dans chaque cadre l'exposé des remarques est en caractère normal, l'analyse de la Commission en italique, l'avis de la Commission en italique gras. La réponse éventuelle de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy est indiquée en rouge souligné.

Ch R 2	M. DOMENGE agriculteur à Chevaline Bâtiment parcelle OA 184 et terrain mitoyen parcelle OA 1259	Réhabilitation et extension de bâtiment agricole
M. DOMENGE a un projet de réhabilitation et d'extension de ses bâtiments d'exploitation agricole, il souhaite savoir quelles sont les possibilités d'extension possibles sur son exploitation ?		
<p><i>Ces parcelles sont proposées en Aef au PLUi.</i></p> <p><i>Le règlement de cette zone autorise les constructions et extensions de bâtiments liés à l'exploitation agricole, il est possible de réaliser un tel projet.</i></p> <p><i>Seule restriction, les bâtiments actuels sont identifiés comme faisant partie du noyau ancien à préserver, il est donc fortement conseillé à M. DOMENGE de prendre l'attache de l'architecte conseil de la commune préalablement à l'élaboration de son projet.</i></p>		
<i>Pas d'autre avis de la commission.</i>		
Ch R 3	M. LLEDO Maire de Chevaline Parcelles OA 26 et 27	Zone humide contestée
Ces parcelles, propriété de M. LLEDO, sont comprises dans une zone humide délimitée sur les documents graphiques. Il conteste ce classement au motif que l'apparence de zone humide viendrait du piétinement des animaux qui pâturent sur ces terres et qui vont s'abreuver au ruisseau.		
<i>Vérification faite sur le site de la DREAL Rhône-Alpes, aucune zone humide n'est répertoriée sur ce territoire.</i>		
<i>Dans la même démarche que sur Giez, cette zone humide devrait être supprimée.</i>		

Ch R 4 : transmise à Faverges

<p>Ch R 5</p>	<p>M. LLEDO (Maire) et M. LITTOZ-MONET (1^{er} adjoint) à Chevaline</p>	<p>Possibilités futures d'extension Toponymie</p>
<p>M. le Maire et son premier adjoint regrettent le fait que la commune n'ait pas de réserve foncière constructible pour l'avenir, les zones urbanisables au projet de PLUi ayant été circonscrites au plus près de l'urbanisation existante. Seuls trois ou quatre terrains sont susceptibles de pouvoir supporter un permis de construire. Ils proposent de réintroduire une partie de la zone Aef entre « Au cerisier » et le chef-lieu en zone UA ou UB.</p> <p>Ils notent aussi des erreurs dans la toponymie des lieux-dits de montagne sur les documents graphiques.</p>		
<p><i>Les évolutions futures de la population sont certes faibles mais non nulles.</i></p> <p><i>La zone concernée « Au cerisier » est actuellement en NAb au POS en vigueur, ce qui la réservait à de l'urbanisation future. Une partie de cette zone pourrait être reconsidérée pour donner un peu plus de latitude aux possibilités d'extension de la commune.</i></p>		
<p><i>Donner suite à cette demande reviendrait à reclasser en zone UB une surface de 5000 m2 environ, traversée par un ruisseau, et qui laisserait la possibilité de construire environ quatre maisons.</i></p> <p><i>Compte tenu des faibles réserves foncières constructibles de la commune, la commission propose de retenir cette demande. Elle propose de réintroduire en zone UB la surface comprise entre :</i></p> <p><i>Au sud, le prolongement de la limite des parcelles 1159 et 962 jusqu'à la limite de la zone UB permettant ainsi de satisfaire en partie Mr l'Abbé Cheveau (Ch R 10 et 11) et de pouvoir respecter une distance de 100 m avec la ferme située au Sud</i></p> <p><i>Concernant les toponymes erronés (souvent des inversions d'articles/noms) une relecture attentive sera nécessaire.</i></p> <div data-bbox="413 1256 1166 1800" data-label="Image"> </div>		
<p><u>La CCSLA est favorable pour ce passage partiel en UB, sous réserve de l'application des périmètres de protection des exploitations agricoles existantes.</u></p>		

<p>Ch R 6 Ch R7 Ch R8</p>	<p>M. BAILLY Daniel Parcelles OA 195 et 196 au lieu-dit « Au cerisier »</p>	<p>Reclassement de Aef en UA</p>
<p>M. BAILLY conteste le déclassement de sa parcelle 196 en Aef. Il s'étonne également que des parcelles puissent être partagées en deux zonages différents.</p> <p>Il demande aussi quelle est la pertinence de l'extension de zone Aef au milieu de la zone urbanisée au lieu-dit « Au cerisier ».</p>		
<p><i>Cette demande revient souvent, tous les propriétaires autour de cette zone contestée se sont manifestés pour demander le reclassement de la zone Aef « Au cerisier » en zone UA ou UB. (voir Ch R 20)</i></p> <p><i>Une certaine logique pourrait s'appliquer jusqu'aux parcelles 1160 et 302 qui pourraient être coupées pour relier les angles Est et Sud-Ouest des zones UA et UB. Cela reviendrait à réintroduire environ 4900 m2 en zone U.</i></p> <p><i>Cependant, les consorts BLAMPEY/DUCHER (voir CC R 39 et 41) ont déposé le même type de demande pour leurs parcelles situées encore plus au Sud.</i></p> <p><i>Répondre favorablement aux propriétaires plus au Nord reviendrait à devoir satisfaire aussi les consorts BLAMPEY/DUCHER et réintroduire 5000 m2 supplémentaires en zone U.</i></p>		
<p>La commission ne s'estime pas compétente pour trancher ce cas de figure et l'avis de la CCSLA sera demandé. Voir Ch R 5</p>		

<p>Ch R9</p>	<p>M. FALQUET Bernard</p>	<p>Construction piscine</p>
<p>M. FALQUET regrette que la construction de piscines ne puisse se faire en zone A alors qu'elles sont autorisées en zone N1B</p>		
<p><i>Cette question a été posée deux ou trois fois pendant les permanences. On peut effectivement se poser la question sachant qu'une piscine couverte aura un impact négligeable dans le paysage que ce soit en zone A ou N proche, ou comprenant déjà, des habitations.</i></p>		
<p>La commission propose un réajustement du règlement du PLUi suite à l'analyse faite des constructions existantes en zone naturelle ou agricole.</p>		
<p><u>La CCSLA propose de modifier le règlement de la zone Aef pour permettre la construction de piscines en cohérence avec la zone N1B.</u></p>		

Ch R10	M. L'abbé CHEVEAU Bernard	Extension en zone Aef
Ch R11	Parcelles OA 196, 197, 199, 200, 260, 302	
(Même problématique que CC C 39 et 41)		
Conteste l'intrusion de la zone Aef dans l'urbanisation existante.		
<i>Même si les zones UA (parcelles 200 et 302p) et Aef pour les autres permettent extensions et annexes, M. CHEVEAU estime que la zone Aef crée une « dent creuse agricole » qui n'a pas de lieu d'être. Reprendre le zonage constructible de l'ancien POS serait plus en adéquation.</i>		
La commission est plutôt d'accord avec cette proposition de reclassement. Voir Ch R 5		

Ch R12	M. DOMENGE-CHENAL Claude	DP autorisée
	Parcelle OA 1077 à Loche	
M. DOMENGE-CHENAL a demandé et obtenu une division parcellaire pour créer deux lots pour ses enfants, en tenant compte du zonage du POS en vigueur. Il se demande si le reclassement en zone N1A va bloquer son projet et celui de ses enfants.		
<i>La division parcellaire cristallise les droits pour quelques temps, mais les travaux accordés devraient se réaliser dans ce délai. Au-delà l'autorisation sera caduque et une nouvelle opération ne pourra être acceptée si le zonage ne change pas.</i>		
Problème du « laisser vivre » des zones déjà urbanisées à ne pas densifier dans l'immédiat.		
Sursis à statuer sur cette demande		

Ch R13	Mme MARGERIE Jackeline	Pourquoi extension sur existant supérieur à 60 m2
CC C75	Parcelles OA 282, 912 lieu-dit « Bois de Chante-Merle »	
Mme MARGERIE est propriétaire d'un petit chalet ancien isolé (apparaît sur le cadastre de 1905) qu'elle souhaite agrandir. Situé en zone N1A aucune adaptation n'est possible. Quand bien même son chalet serait en zone N1B la surface minimum de 60 m2 de la construction existante ne lui permettrait pas de demander une extension.		
Elle demande à pouvoir réaliser une extension limitée de son chalet et demande pourquoi le règlement ne prévoit pas les dispositions prévues aux articles L. 151-12 et R. 151-25 du code de l'urbanisme ?		
<i>La question mérite d'être posée. Cas du « laisser vivre » des constructions existantes utilisées qui risquent, si on ne leur autorise pas quelques possibilités d'aménagement, de devenir des ruines.</i>		
La commission souhaiterait qu'une adaptation soit trouvée pour ces cas particuliers, certes, mais qui font vivre une habitation.		

Ch R14	M. HAVEZ Parcelle OA 197 « au cerisier »	Demande reclassement de Aef dans l'urba en U
(Même problématique que Ch R 20) Conteste l'intrusion de la zone Aef dans l'urbanisation existante et le partage en deux zones de sa parcelle entre UB et Aef. Demande le reclassement en U.		
<i>Cette demande revient souvent, tous les propriétaires autour de cette zone contestée se sont manifestés pour demander le reclassement de la zone Aef « Au cerisier » en zone UA ou UB. (voir CC R 31 et 49).</i>		
<i>La commission est plutôt d'accord avec cette proposition de reclassement. Voir Ch R 5</i>		

Ch R15 : Mme DERONZIER Sandra pour Doussard parcelle OC 3264 (transmis)

Ch R16 : Mme GROS Brigitte - parcelles 3151, 3152, 3153, 3420, 3421
et Mme DERONZIER Claude - parcelles 3418, 3422 (transmis)

Ch R17	Mme DOMENGE Ginette Parcelle OA 1256 « au cerisier » Mme DOMENGE Françoise Parcelle OA 1255 « au cerisier »	Demande reclassement de Aef dans l'urbanisation en U
(Même problématique que Ch R 20) Conteste l'intrusion de la zone Aef dans l'urbanisation existante et le partage en deux zones de leur parcelle entre UB et Aef.		
<i>Cette demande revient souvent, tous les propriétaires autour de cette zone contestée se sont manifestés pour demander le reclassement de la zone Aef « Au cerisier » en zone UA ou UB. (voir CC R 31 et 49).</i>		
<i>La commission est plutôt d'accord avec cette proposition de reclassement. Voir Ch R 5</i>		

Ch R18	M. LITTOZ-MONET Claude Parcelle OA 304 Chevaline Sud	Extension de bâti existant en Aef pour un agriculteur
M. LITTOZ-MONET souhaiterait faire une extension d'un ancien bâtiment d'exploitation qui va se trouver en zone Aef alors qu'il était en zone UA au POS de la commune.		
<i>M. LITTOZ MONET Claude étant agriculteur, le classement en zone Aef lui permet de réaliser une extension, avec un changement de destination. Par contre, s'agissant d'un bâtiment ancien il devrait être inclus dans la zone UA identifiée comme bâti ancien qui s'arrête sans raison juste au Nord de cette parcelle.</i>		
<i>Le bâtiment concerné étant ancien, l'inclure dans le noyau ancien à préserver, permettrait sa réhabilitation et devrait être prise en compte.</i>		

Ch R 19	M. BLAMPEY Nicolas Parcelle OA 164 à Chevaline Nord	Accepte le zonage Ap
M. BLAMPEY confirme son acceptation du classement en zone Aef de sa parcelle 164.		
<i>Dont acte ! Cette parcelle était déjà en A et partiellement en UA au POS de Chevaline.</i>		
<i>Pas d'autre avis de la part de la commission.</i>		

Ch R 20	MM. DUCHER Daniel, DUCHER Philippe Mme BLAMPEY/DUCHER Marie-Thérèse Parcelles 1246 lieu-dit « Au cerisier » Mme BLAMPEY/DUCHER Marie-Thérèse Parcelles 796 et 1245	Demandent le reclassement des parcelles de Aef en UA
Ces deux remarques sont traitées ensemble car des mêmes pétitionnaires et pour des parcelles voisines.		
Les conjoints BLAMPEY/DUCHER ont déposé deux dossiers détaillés sur le devenir de leurs parcelles.		
Ils ont déposé un recours à propos d'un permis de construire refusé pour cause de proximité d'une exploitation agricole.		
Ils demandent à ce que ces parcelles soient reclassées en zone UA comme au POS actuel.		
<i>D'une part, la procédure pourrait aboutir car les distances de recul imposées par rapport aux bâtiments agricoles ont été revues à la baisse (arrêté du 27/12/2013 relatif au ICPE 2101 et suivants à 2102 et 2111)</i>		
<i>Cette demande revient souvent, tous les propriétaires autour de cette zone contestée se sont manifestés pour demander le reclassement de la zone Aef « Au cerisier » en zone UA ou UB. (voir CC R 31 et 49)</i>		
<i>D'autre part cette requête rejoint celles citées à Ch R6, R7, R8, R10, R11, R14 et R17</i>		
<i>Le zonage de cette partie du territoire de Chevaline est fortement controversé, il rejoint aussi la remarque Ch R 5 de M. le Maire sur ses possibilités réduites de développement.</i>		
<u>La CCSLA est favorable pour ce passage partiel en UB, sous réserve de l'application des périmètres de protection des exploitations agricoles existantes. Voir Ch R 5</u>		

**Tableau de correspondance pour
les courriers et remarques arrivés à la CCSLA à propos de CHEVALINE**

CCSLA	Remarques CHEVALINE
CC C 4	Ch R 19
CC C 75	Ch R 13
CC R 39	Ch R 20
CC R 41	Ch R 20

11.2 CONS SAINTE COLOMBE : Remarques (Cs R x)

Cs R 1	MME DA SILVA	ER n° 26 SUPPRESSION accès à OAP « Le Pralet »
<p>Est propriétaire avec son mari (d'une maison d'habitation sur la parcelle A 2092 de 1532 m² desservie par <u>une voie privée</u> support de l'ER n° 26 (aménagement de voie) prévu pour desservir l'OAP n° 26 « Le Pralet ».</p> <p>Si ce projet se réalisait le terrain en façade de la maison serait « consommé » par la voie et la valeur de la maison serait considérablement dégradée. Cette maison est en vente, des acquéreurs potentiels sont sur le point de signer un compromis de vente (la mairie a été contactée dans ce sens et confirme cette situation) ;</p> <p>MME DA SILVA s'oppose à ce projet d'ER affectant le terrain d'assiette de sa maison qui serait considérablement dépréciée par la création d'une voie desservant l'OAP.</p> <p><i>La reconnaissance des lieux confirme la position des propriétaires.</i></p> <p><i>La solution paraît devoir être recherchée en établissant la voie en limite sud des parcelles 389, 388 appartenant à M. Balmens qui demande que ces parcelles soient classées en zone constructible pour être vendues.</i></p> <p><i>La commission estime qu'une négociation doit être conduite entre la commune de VAL DE CHAISE et M. BALMENS pour définir et arrêter un accord aux termes duquel M. BALMENS cède l'emprise de la voie nécessaire au fonctionnement de l'OPA, au long de la limite sud des parcelles 388 et 389 dont il demande le classement en zone constructible (UC), il assure la liaison de cette voie avec la voirie communale publique, en contre-partie la collectivité territoriale incorpore les parcelles 388 et 389 à l'OAP « la Pralet ».</i></p> <p><i>Si cette solution ne pouvait être retenue, l'ER 26 devrait être supprimé et une autre solution de desserte étudiée.</i></p>		

Cs R 2	MM FUMEX Denis et André	Plan masse de l'OAP « La Combe » n° A 11 50 (0,5 ha)
<p>OAP lieudit « La Combe » Le projet affecte un tènement immobilier privé objet de division constituant 3 lots (dont deux construits, desservis par une voie privée constituée de parcelles supportant la servitude de passage au profit des lots « à la suite » dont le lot du fond non encore vendu. Le projet d'OAP envisage la refonte de la division prévue à l'origine. Un ER est établi sur la voie pour à terme desservir des lots à créer sur les terrains en vis-à-vis.</p> <p><i>Dans l'objectif de densification raisonnée des zones urbanisées lors de restructuration il apparaît à la commission de bonne gestion de l'espace d'utiliser la voie privée existante après négociation et accord avec les propriétaires et de réaménager les limites du dernier lot pour parvenir à une densification harmonieuse.</i></p> <p>La commission préconise le maintien de l'ER et de l'OAP dans le cadre d'une négociation avec les différents propriétaires pour rechercher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les conditions d'une densification harmonieuse de l'urbanisation, - La meilleure utilisation de la voie d'accès mutualisée au profit de tous les acteurs opérationnels <p>la communauté de communes à qui la question a été présentée dans le cadre du PV de synthèse indique que l'OAP sera modifiée.</p>		

Cs R 3	MM. FUMEX André ET Denis	Extension de zone UC sur zone N1B «lieudit « pré Curtillet »
<p>« Pré Curtillet » N1B Les propriétaires font état de projet de construction depuis 2013 matérialisé par des démarches successives au cours des années passées depuis 2011. Les parcelles A 114, 121, 2275, 2274, 1942, 126, 1792 peuvent être desservie par une servitude « tous usage » que M. FUMEX consentirait sur les parcelles 126, 2274 Ils sont propriétaires de maison d'habitation sur la parcelle 1792 dont les façades sont en limite de la zone UC et par voie de conséquence de la zone N1B ,</p> <p><i>effectivement une demande de CU a été formulée, elle a obtenu un avis favorable de la mairie mais semble-t-il le CU n'a pas été délivré ; la zone N1B de pré curtillet est une excroissance du couloir écologique établi au long du cours d'un torrent, d'une superficie d'un ha environ elle est enserrée dans l'urbanisation pavillonnaire en rive gauche de ce torrent, elle apparaît comme une aire de « respiration » de cette zone.</i></p> <p>Dans l'application des principes de densification urbaine définis pour l'élaboration du PLUi, considérant qu'il n'est pas envisageable d'établir sur cette zone de petits collectifs en vue de favoriser une certaine mixité sociale ou l'accueil de petites unités familiales, Que le marché de maisons individuelles sur la commune n'absorbe pas les unités proposées à la vente, cinq maisons ou unités d'habitation sont proposées à la vente à la date de l'enquête ;</p> <p>La commission estime que la proposition de zone N1B est adaptée à cette unité paysagère et que la demande des pétitionnaires ne peut être accueillie favorablement.</p>		

Cs R 4	M. LATHURAZ Alain 74210 CONS STE COLOMBE	Simple demande de renseignements relative à la définition des zones UA E uc
Réponse orale		
<i>Sans suite utile.</i>		

Cs R 5	M. BALMENS Pierre Cons Ste Colombe	Classement en UC de deux parcelles section A n° 388 et 389 en Ap, en limite UC et de l'OAP n° 26 « Le Pralet »
<p>M. Balmens est propriétaire de deux parcelles de terrain situées en limite de zone UB mais classées en zone Ap par le projet de PLUi, il demande que ces parcelles soient classées en zone UC ;</p> <p><i>Il expose que la situation de ces parcelles enserrées entre un murger boisé à l'ouest et une haie boisée à l'est présentent des difficultés d'exploitation qui contredisent le classement en terre agricole exploitable dans des conditions normales actuelles.</i></p> <p><i>Par contre leur situation et leurs caractéristiques au regard des équipements de viabilisation justifient un classement en zone constructible.</i></p> <p><i>La commission constate que ces parcelles ont les caractères de terrain à bâtir, que leur situation est à même de constituer une solution pour résoudre la question de la desserte viaire de l'OAP de Pralet, elle estime en conséquence que la demande de M. Balmens peut être accueillie favorablement dès lors que l'accès au chemin qui relie sa maison à la voirie communale sera effectif et que l'usage continu de cet accès sera garanti aux propriétaires des parcelles ou habitations de l'OAP de Pralet.</i></p> <p><i>Cependant l'adaptation de l'OAP n'est pas envisageable en cours d'enquête publique.</i></p> <p><i>Il appartient à la Communauté de communes de se prononcer sur cette possibilité. la commission estime que le « montage » de cette opération peut être envisagé pour être présenté lors d'une prochaine révision de PLUi.</i></p>		

CS R 6 Sf R 30	M. BLAMPEY Yann	Sur parcelle C2724 lieudit « Cuchet » à St Ferréol Ancien bâtiment d'habitation et grange
Possibilités de réhabilitation ? Un dossier sera envoyé		
<i>Demande traitée sur la commune de Saint Ferréol</i>		

Cs R7	M. Mme MOCELLIN David DOUSSARD	Parcelle 1209 sur LATHUILE, route de la porte.
<i>S'informer sur l'utilisation possible d'une parcelle classée en NCa (projet de PLUI). Le stockage de matériaux de construction (graviers) est-il autorisé ? Le pétitionnaire va envoyer un dossier à la commission d'enquête.</i>		
<i>Voir analyse des observations sur la commune de Lathuile Lt R 30</i>		

Sf R 8	M. Mme HUDRY François et Patricia Cons Ste Colombe	Bâtiment d'exploitation agricole sur FAVERGES ldt « Grange neuve » Possibilités d'agrandissement ?
Possibilités d'agrandissement ?		
<i>La réponse globale à cette question doit faire l'objet d'une concertation « profession-communauté de commune » et sera donnée dans la réponse aux points évoqués dans le PV de synthèse de l'enquête.</i>		
<i>Voir analyse des observations sur la commune de Faverges Fa R 76</i>		

Cs R 9	M. PRIETO Stéphane 135 route de Chevilly 74210 Lathuile	CONS STE COLOMBE, parcelles A n°1716, 2231, 2233 ldt « la Blanchette »
<i>Quelles sont les possibilités de construction de deux bâtiments d'habitation indépendants sur 839 m2 ?</i>		
<i>Sur la parcelle A 1716 est édifié un bâtiment de 45 m2 de superficie au sol environ, en limite avec la parcelle 1679 au nord, le surplus de A 1716 au sud ajouté aux parcelles 2231 et 2233 représente environ 790 m2 situés en zone UC du projet de PLUi.</i>		
<i>Les possibilités et conditions de constructibilité de cet ensemble de parcelles sont définies au règlement écrit du projet de PLUi au titre de la zone UC. Le service urbanisme de la CCSALA pourra fournir utilement tout renseignement pour l'élaboration d'un projet.</i>		

Sf R 10	M. PATUEL Pierre, Englannaz 74210 FAVERGES	Observation générale
Ne conviendrait-il pas d'établir le PPRN puis le PLUi ?		
<i>Sans observation, hors mission de la commission.</i>		

11.3 DOUSSARD : Remarques (Do R x)

Pour faciliter la lecture, dans chaque cadre l'exposé des remarques est en caractère normal, *l'analyse de la Commission en italique, l'avis de la Commission en italique gras*. La réponse éventuelle de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy est indiquée en rouge souligné.

Do R 1	M. GAUDOT Michel - 381 roue des Côtes Arnand - DOUSSARD	Inondation
<p>Pose le problème des inondations successives dues à la modification des terrains et à la suppression de fossés d'écoulement anciens par des propriétaires, ce qui empêche la libre circulation des eaux de ruissellement dont celle de la source située au bas de la Serraz.</p> <p>Demande à ce qu'une étude soit faite pour résoudre ces problèmes.</p>		
<p><i>Cette question ne concerne pas directement le sujet de l'enquête publique, néanmoins elle sera répercutée à la Mairie pour proposition d'action.</i></p>		
<p><i>La commission n'est pas compétente pour donner un avis sur ce sujet.</i></p>		

Do R 2	M. LITTOZ-MONET Jean-Pierre	Zone Nt
CC C 13	Mme LITTOZ-MONET Yvette	Modification de zonage
(voir aussi Do R6)	Melle LITTOZ-MONET Christiane Propriétaires indivis des parcelles OB 717 et OB 1673 (centre ville)	
<p>Ces propriétaires contestent le classement en zone Nt de la parcelle 717. Celle-ci est la continuité de la parcelle 1673 et toutes deux appartiennent à l'indivision LITTOZ-MONET Jean-Pierre. Elles n'ont pas de lien avec l'hôtel de l'Arcalod voisin qui appartient à M. LITTOZ-MONET Roger. Cette parcelle n'a jamais été exploitée en liaison avec l'hôtel.</p> <p>Ils demandent à ce que la parcelle 717 soit classée en zone UB comme les terrains voisins de ce secteur.</p>		
<p><i>Il semblerait que la délimitation de la zone Nt ait été faite en fonction du nom de famille de l'ensemble des propriétaires répondant au nom de LITTOZ-MONET.</i></p> <p><i>Bien qu'identique, ces noms concernent deux familles différentes même si elles ont un lien de parenté lointain.</i></p>		
<p><i>Il est demandé un éclaircissement sur les relations et les intérêts à prendre en compte pour donner un avis circonstancié.</i></p> <p><i>La commission est favorable à ce reclassement. Le zonage ayant été fait sur le nom des propriétaires sans distinction des branches familiales.</i></p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse, la CCSLA confirme ces éléments et donne un avis favorable au reclassement des parcelles en fonction de leurs propriétaires réels.</u></p> <p><u>La parcelle OB 717 bascule en UB.</u></p>		

Do R 3	Famille MARION Marceaux dessous Parcelles OC 1266 et 1263 (plan 4.3.4)	Modification de zonage Stationnement
<p>Pour un projet de réhabilitation d'une maison du village (parcelle 1266), M. MARION doit créer des places de stationnement.</p> <p>La surface disponible sur la parcelle 1266 n'étant pas suffisante pour les réaliser, mais étant également propriétaire de la parcelle 1263 située en zone N1A, il souhaite savoir si cette parcelle peut-être reclassée en UA ou, à défaut, savoir si la création de places de parking est possible en zone N1A.</p>		
<p><i>En réponse à la deuxième question, la création de places de stationnement simples (sans abri ou auvent construit) n'est pas soumise à permis de construire, au sens de la réglementation actuelle. Leur établissement en zone N1A est possible.</i></p> <p><i>L'annexe 2 du règlement du PLUi stipule qu'en cas d'impossibilité d'aménager les places de stationnement sur le terrain de l'opération, celles-ci peuvent être créées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 150 mètres du bâtiment aménagé.</i></p>		
<p>La commission estime que rien ne s'oppose à ce que M. MARION puisse créer des places de stationnement sur la parcelle 1263 située en zone N1A, en liaison avec son projet de réhabilitation. Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage.</p>		

Do R 4-1 CC C 26	GOLLIET MERCIER Odette 527, route de Chevilly - LATHUILE Parcelles OA 521p et 522 (plan 4.3.2)	Permis d'aménager accordé Lieu-dit « Gaillou »
<p>Disposant d'un permis d'aménager sur les parcelles 521(p) et 522, au lieu-dit Gaillou, en date du 29/07/2015, et d'un permis modificatif en date du 16/03/2016 (modification d'espaces verts) souhaite savoir si son projet d'urbanisme pourra se réaliser.</p>		
<p><i>Les permis d'aménager et les lotissements sont régis par les articles L 441-1 à L 442-14 du CU qui stipule, notamment dans son article L 442-14, que le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans après son autorisation ou la non opposition à la déclaration préalable.</i></p> <p><i>Ce projet a été retardé car des fouilles archéologiques préventives ont été demandées, alors que ces parcelles ne sont pas comprises dans les zones de présomption identifiées. (annexe 5.7 du PLUi)</i></p>		
<p>Sous réserve que le permis d'aménager cité respecte la réglementation applicable à l'époque de son autorisation, la commission estime que son projet pourra se réaliser.</p> <p><u>Nota</u> : ce projet se situant au hameau de Chaparon, il n'est pas concerné par l'annulation partielle du PLU de Doussard, contrairement à ce qui est dit dans le mémoire en réponse de la CCSLA.</p>		

Do R 4-2 CC C 49 CC C 54 CC C 89	M. GARIN Louis pour : Mme et M. GARIN Christelle et Eric MM. ATHURION Daniel et Alain Parcelles OA 3632 et parties des parcelles 701, 702 et 703 (plan 4.3.2)	CU opérationnel accordé PC accordé puis retiré Servitudes Zone Uc en Ap reclassement en UC ?
<p>Les conjoints GARIN et ATHURION ont des projets de construction sur ces parcelles depuis 2003. A l'époque ils déposent une demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour deux parcelles de 1050 m² (surface minimale de 1000 m² nécessaire pour construire) ce CU a été validé avec même l'accord du SILA pour les réseaux. En 2004 alors qu'ils allaient déposer leurs demandes de permis de construire, le PLU récemment approuvé est annulé.</p> <p>En février 2014 le PLU est enfin approuvé et les parcelles sont classées en zone Uc.</p> <p>Début 2015 ils sont prêts à déposer une demande de permis d'aménager mais la mairie leur fait savoir que les terrains vont être déclassés en zone inconstructible et qu'ils risquent de se voir opposer un sursis à statuer. Cependant rien n'est arrêté avant l'approbation définitive du PLUi.</p> <p>Auparavant, les propriétaires de ces parcelles avaient autorisé gratuitement la création d'une voie d'accès et le passage des réseaux destinés aux lotissements voisins, la zone est en effet déjà bien construite.</p> <p>Ils déposent alors le 27 avril 2015 une nouvelle demande conjointe de CU opérationnel accordé tacitement le 27 juin, puis ils ont déposé une demande de permis de construire pour trois maisons jumelées, mais cette demande de permis a été assortie d'un délai à surseoir du fait de l'élaboration en cours du PLUi, or cette disposition est contraire à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme qui fixe un délai de dix-huit mois pendant lesquels les dispositions d'urbanisme en vigueur à la date du certificat ne peuvent être remises en cause.</p> <p>Finalement Mme le maire a accordé le permis de construire le 4 décembre 2015 et celui-ci a été affiché réglementairement sur le terrain, mais suite à un recours (de qui ?) Mme le maire a annulé le permis de construire le 3 mars 2016.</p> <p>M. Louis GARIN conclut ainsi son courrier, il :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pose la question de tous ces revirements de position sur la constructibilité de cette zone ; - estime avoir été mal informé par le service d'urbanisme de la mairie ; - déclare avoir fait une donation de terrain constructible à son fils en payant les droits notariés en conséquence ; - déclare que les fils ATHURION ont également réglé des droits de succession de leur défunt père sur la valeur de terrains constructibles. 		
<p><i>Le cas présenté par les conjoints GARIN et ATHURION semble vraiment d'une complexité incroyable par rapport aux démarches engagées et acceptées.</i></p> <p><i>Dans le secteur de Chaparon, le lotissement voisin des Vignettes a été classé en zone NIB et celui de Chichinal en zone UC. Une partie des terrains mitoyens de ces lotissements est classée en zone Ap, là où se trouvent les parcelles de MM. GARIN et ATHURION qui sont situées entre ces deux lotissements.</i></p> <p><i>Il faut rappeler que les viabilités nécessaires à ces deux lotissements ont été faites sur les parcelles de MM. GARIN et ATHURION et cela sans frais d'établissement de servitudes puisque ces viabilités devaient aussi leur servir.</i></p> <p><i>Ils ont engagé des frais d'étude pour leurs projets, déposé des demandes d'autorisation</i></p>		

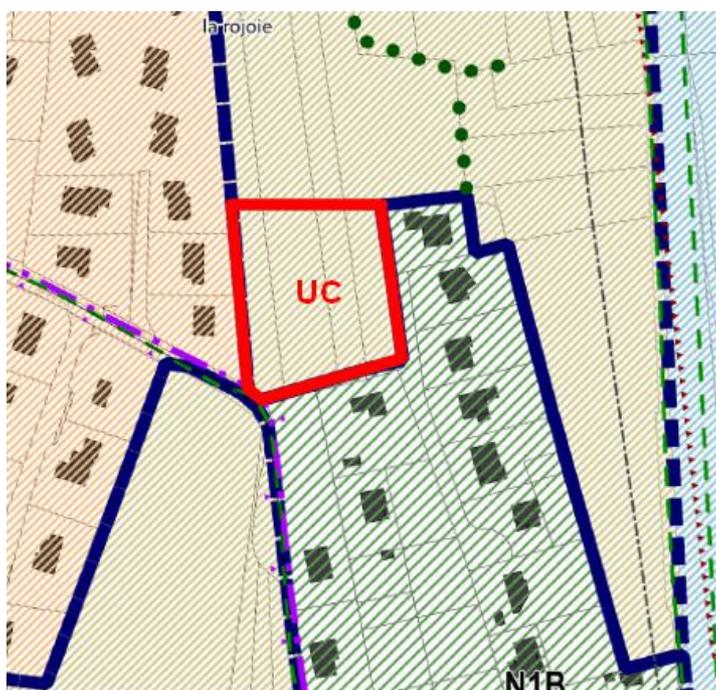
d'urbanisme qui, bien qu'ayant été accordées, leur ont ensuite été retirées sans motif réel et réglementaire.

La CCSLA nous a expliqué que l'objectif du classement en zone Ap et N1B était une réserve foncière pour l'avenir et que l'accessibilité de la zone Ap serait bloquée si les parcelles en cause étaient construites. Cette remarque sur l'accessibilité n'est pas recevable car la voie communale « route de la Ravoire » qui longe la RD 1508 se trouve à 100 mètres à peine à travers un terrain plat.

Les consorts GARIN et ATHURION subissent donc un rejet de leur projet qui n'est pas justifié au vu des autorisations déjà engagées et accordées avant d'être retirées.

La Commission demande donc formellement de classer en zone UC les parcelles 3632 et les parties des parcelles 701, 702 et 703, pour une surface de 3700 m².

Lieu-dit : La Rojoie



Dans son mémoire en réponse la CCSLA donne un avis favorable pour le reclassement des parcelles en zone UC

Nota : ce projet se situant au hameau de Chaparon, il n'est pas concerné par l'annulation partielle du PLU de Doussard, contrairement à ce qui est dit dans le mémoire en réponse de la CCSLA.

<p>Do R 4-3</p>	<p>Mme Sophie SCHATZ 59 route des Luches – 74150 ETERCY Parcelle OC 1021 « La Chille » (plan 4.3.4)</p>	<p>Zonage Uc en Ap Servitude en cours Reclassement en UB</p>
<p>(Remet la copie d'un courrier envoyé à Mme le Maire de Doussard, le 7 janvier 2016) La parcelle est classée en zone Uc au PLU actuel et est comprise dans un bâti existant. Elle demande le maintien en zone constructible.</p>		

Mme SCHATZ est venue à la permanence pour compléter les déclarations faites par courrier. Il s'avère que la parcelle 1021 était enclavée et, pour pouvoir déposer un permis de construire, il était nécessaire de disposer d'un accès. Un chemin privé cadastré 2924 aurait permis de désenclaver la parcelle 1021, mais les propriétaires n'ont pas donné leur accord. Dès lors, un autre cheminement a été recherché et trouvé après de longues négociations, ayant entraîné des frais, par un passage sur les parcelles 3058 et 2702.

Aujourd'hui, la constitution de servitude est prête à être signée mais la parcelle est classée en zone Ap au projet de PLUi.

Mme SCHATZ demande à ce que sa parcelle soit reclassée en zone UB.

Ce problème concerne une évolution du zonage du PLUi sur des procédures en cours.

L'objet du PLUi n'est pas de prendre en compte les situations particulières, toutefois pour des opérations qui ont nécessité des investissements on peut raisonnablement imaginer la déception des propriétaires.

Dans le cas présent, cette parcelle est comprise entre deux lotissements, dont un est en zone UB et l'autre en zone Ap comme la parcelle de Mme SCHATZ. Dans la configuration actuelle, la limite du zonage proposé ne permet pas d'envisager une solution sans risquer de modifier de manière substantielle le zonage de ce secteur.

Inclure cette parcelle dans un nouveau zonage « cohérent » nécessiterait une augmentation de surface d'au minimum 2 hectares.

La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.

Do R 5	Mme Martine PAPPINI Parcelles OB 33 et 34 (plan 4.3.5)	Construction d'une annexe R 151-23 du CU
Possède une maison construite en 1980, et en 1994 une demande de permis de construire pour réaliser une véranda lui est refusée. Les parcelles sont alors classées en zone agricole. Elle demande si il sera possible, dans le cadre du PLUi de construire un abri pour une barque.		
<i>Ces parcelles sont inscrites en zone Ap qui n'autorise que des extensions de construction existante à usage agricole.</i>		
<i>La construction d'une annexe pourrait être autorisée si le zonage était défini en Aef ou N1B.</i>		
<i>Compte tenu de la configuration des lieux, il ne semble pas possible de modifier le zonage.</i>		
<i>La commission ne souhaite pas proposer de modification de zonage. Seule une prise en compte de la nouvelle version du CU pourrait permettre la construction d'annexes.</i>		

Do R 6 (voir avec R2)	M. LITTOZ-MONET Roger Hôtel de l'Arcalod à DOUSSARD	Modification de zonage Nt OAP « La Creuse Nord »
M. LITTOZ-MONET dépose une note d'une page dans laquelle il précise que l'exploitation de l'Hôtel ne concerne que les parcelles 1780, 1783, 2094 et 3368.		
La parcelle 2330 appartient à sa fille qui n'est pas partie prenante dans l'entreprise de l'hôtel et demande à ce qu'elle soit réintroduite dans un classement équivalent aux parcelles voisines		

dans le PLU actuel (zone UC) soit un reclassement en zone UB.
 Il précise par ailleurs que la parcelle 1787, incluse dans la zone Nt ne lui appartient pas.
 Il souhaite que la zone Nt soit circonscrite aux seules parcelles qui concernent l'hôtel.
 Concernant l'OAP « La Creuse Nord » il conteste la présence d'un cheminement piétonnier qui devrait déboucher sur la terrasse de l'hôtel, ce qu'il refuse pour sa clientèle. Il souhaite également que les bâtiments objet de l'OAP les plus proches de l'hôtel en soient suffisamment éloignés et limités en hauteur.
 Ce point devra être vu avec le promoteur chargé de l'opération.

La problématique posée par M. Roger LITTOZ-MONET rejoint en partie la remarque Do R2 il semble en effet que la délimitation ait été faite sur le patronyme des propriétaires sans tenir compte des branches familiales.

Il semble possible de répondre favorablement à sa demande, comme celle des autres conjoints LITTOZ-MONET sous réserve des précisions demandées à la remarque Do R2.

Il est demandé un éclaircissement sur les relations et les intérêts à prendre en compte pour donner un avis circonstancié.

La commission est favorable à ce reclassement. Le zonage ayant été fait sur le nom des propriétaires sans distinction des branches familiales.

Dans son mémoire en réponse, la CCSLA confirme ces éléments et donne un avis favorable au reclassement des parcelles en fonction de leurs propriétaires réels.

La parcelle OB 1787 bascule en UC et la parcelle OB 2330 bascule en UB.

Do R 7	Mme Françoise JOLY, architecte Parcelle OC 3028 (plan 4.3.4)	Construction d'une annexe R 151-23 du CU
Mme JOLY demande si elle pourra construire une annexe, sachant que le nouveau zonage classe sa parcelle en zone Ap. Elle demande aussi pourquoi la nouvelle partie réglementaire du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1 ^{er} janvier 2016 (notamment l'article R 151-23) n'est pas prise en compte.		
<p><i>Cette problématique est identique à celle de la remarque Do R5, par contre la configuration des lieux est différente, la parcelle de Mme JOLY se situant en limite d'urbanisation, même si d'autres constructions sont présentes à son voisinage. Un échange en Aef à la place de Ap semble difficilement envisageable.</i></p> <p><i>Concernant sa question sur l'article du CU, il est rappelé que le PLUi a été arrêté avec le code de l'urbanisme en vigueur au 10 novembre 2015.</i></p>		
<p><i>Compte tenu de la configuration des lieux, il ne semble pas possible de modifier le zonage. La commission ne souhaite pas proposer de modification de zonage.</i></p>		

Do R 8	Mme Gilda PIVOIS Parcelle OB 3594 à Arnand	Construction d'une annexe
---------------	---	---------------------------

Mme PIVOIS a une activité de chambre d'hôtes et de gîte rural. Elle accueille régulièrement des cyclistes et des motards qui, à la différence des touristes en voiture, souhaitent mettre leurs « véhicules » à l'abri pour la nuit ou quand il pleut.

Elle a également besoin d'un local pour ranger le matériel d'entretien de son terrain, or elle est mitoyenne d'une zone classée agricole stricte, ce qui lui interdit cette extension.

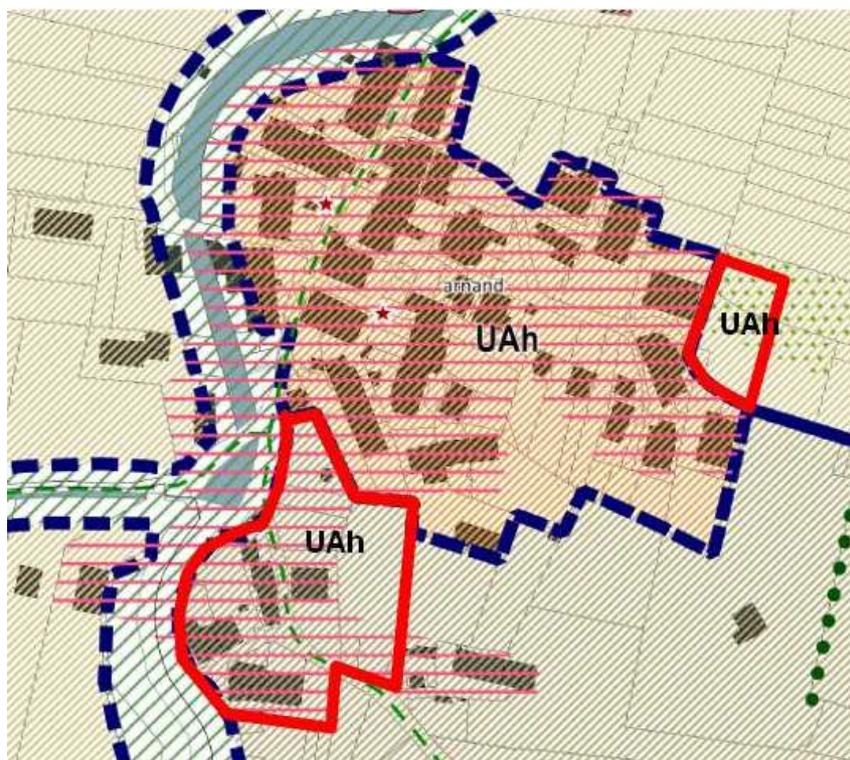
Elle avait demandé à ce que son projet soit pris en compte dans le nouveau PLUi or la zone de ses parcelles mitoyennes sont toujours proposées en zone agricole stricte Ap alors qu'à 40 mètres environ le zonage fait apparaître une zone Aef permettant des extensions limitées.

Ce cas de figure se rencontre assez souvent sur le territoire avec des propriétaires situés dans des zones urbanisées et qui ne peuvent même pas faire d'annexe à leur habitation. Si l'on comprend bien la nécessité de limiter la construction neuve, il est regrettable de « bloquer » ainsi toute évolution pour des raisons pratiques des habitations existantes.

Sans remettre en cause la zone agricole, une légère extension de la zone UA_h serait possible avec 1000 m² pris sur la zone Ap.

La commission est favorable à cette adaptation.

(Cela rejoint celle souhaitée par les époux ROCHE voir Do R 31.)



Nota : cette demande se situant au hameau d'Arnand, elle n'est pas concernée par l'annulation partielle du PLU de Doussard.

Do R 9	Mme CARTIER parcelle OC 1190 à Marceau-dessous	Division parcellaire Zone UC passe en N1B
<p>Le 29 mars : Mme CARTIER est propriétaire d'une parcelle constructible au PLU actuel. Elle a fait procéder à une division parcellaire pour créer un lot constructible or au projet de PLUi sa parcelle est classée en zone N1B.</p> <p>Le 14 avril : Mme Renée Annie CARTIER intervient au nom de l'indivision.</p> <p>Dans le cadre de la succession, la parcelle 1190 (999 m2) a fait l'objet d'une division parcellaire pour détacher un lot constructible A de 499 m2 accordée par la mairie le 24 avril 2014. Le surplus de surface objet du lot B supporte la servitude de passage pour l'accès à la parcelle B. Or à ce jour ces terrains sont classés en zone N1B au projet de PLUi.</p> <p>L'indivision CARTIER souhaite que l'ensemble du terrain initial soit reclassé en zone Uc comme dans le PLU actuel.</p>		
<p><i>Ce terrain, comme d'autres dans cette zone N1B située au cœur du hameau de Marceau-dessous pose le problème des zones habitées classées en zone naturelle ou agricole.</i></p> <p><i>Ce cas est à rapprocher des remarques Do C 19 car effectivement nous trouvons à Marceau-dessous une zone N1B de 8500 m2 entièrement entourée par des secteurs UA ou UB.</i></p>		
<p><i>Traitement à rapprocher avec les autres parcelles de ce secteur classé N1B mais qui a fait l'objet de plusieurs autorisations qui sont déjà en cours de construction.</i></p> <p><i>Un permis d'aménager a été autorisé sur 3600 m2 en mitoyenneté de la parcelle des conjoints CARTIER.</i></p> <p><i>Une autre demande est également déposée sur la parcelle OC 3357 appartenant à M. BUFFIN et également voisine (Do R 16).</i></p> <p><i>Le classement en N1B de ce secteur n'a donc plus aucune raison d'être et la commission demande le reclassement en zone UB pour, malgré tout, limiter la densité.</i></p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA souhaite maintenir le classement N1B prévu au projet.</u></p>		

Do R 10	Mme Myriam NOLL (SARL du Domaine) Marceau-dessus	Mauvaise identification d'une zone à protéger au titre du L123-1- 5-III-2°
<p>Mme Myriam NOLL signale que ce sont les parcelles OC 1470 – 1471 et une partie seulement de la parcelle 1356 qui forment un espace boisé qui peut être à protéger et non les parcelles OC 1354 – 2963 – 1356 (entière) et une partie de la 1471 comme cela est indiqué sur le plan. Elle demande la correction de cette erreur.</p>		
<p><i>Mme Myriam NOLL a fourni une vue aérienne à l'appui de sa remarque. Cette vue confirme bien ses explications. Cependant les zones à protéger au titre du L123-1-5-III-2° concerne aussi les éléments de paysage, ce qui est certainement le cas ici. Une vérification pourra être demandée au bureau d'études.</i></p>		

Au vu des photos aériennes et après vérification faite sur le Géoportail, les dires de Mme NOLL sont justes.

La vérification par le bureau d'études est souhaitée.

Do R 11	M. DOMENGE HERITIER Jacques Sollier parcelle OB 2748	Demande reclassement N1A en N1B
CC C 30		
CC C 43	M. DOMENGE HERITIER Maurice Sollier parcelle OB 250, 251	Zone urbaine en A ou N

Vont déposer un courrier suite à leur entretien avec le commissaire enquêteur.

Dans son courrier, M. DOMENGE demande à ce qu'une partie de sa parcelle qui a été classée en N1A, ne lui permettant aucun aménagement soit reclassée en N1B en alignement avec les limites voisines afin de conserver la possibilité de pouvoir construire une annexe.

Il précise que lors du raccordement au tout à l'égout, il a autorisé le passage des canalisations sur sa propriété permettant ainsi une économie pour la collectivité.

M. DOMENGE ne conteste pas le classement de Sollier en N1B ou Ap, mais il conteste le fait que sa parcelle soit impactée par la zone N1A sans raison valable.

C'est le problème des hameaux inclus dans du zonage A ou N plus ou moins strict.

La demande de reclassement en N1B moins strict est recevable, la commission donne un avis favorable à cette légère modification.

Dans son mémoire en réponse, la CCSLA émet un avis défavorable. Le secteur se situe dans une zone identifiée comme potentiellement inondable, des événements récents (2006, 2016) en attestent.

Pas de modification du zonage.

Do R 12	M. et Mme DUCHER Parcelle OC 1015 à Marceau-dessous	Reclassement Ap en zone UC
----------------	--	----------------------------

M. et Mme DUCHER, assistés de leur architecte M. HENRY, dépose un courrier à l'attention de la commission d'enquête.

Ils ont déposé une demande de permis de construire le 26 mai 2015 (PC07410415X0010) pour trois maisons sur la partie constructible de leur parcelle au vu du PLU actuel, or le PLUi classe tous les environs de leur parcelle en zone Ap, alors que l'on se trouve en zone urbanisée.

Ils font remarquer que le PADD dans ses objectifs préconise pour la densification de l'habitat « d'utiliser en priorité les terrains non bâtis au sein des enveloppes urbaines ».

Ils s'étonnent aussi qu'une autre demande de permis de construire (PC7410415X0013) déposée après la leur, ait été autorisée le 29/08/2015 pour une construction à Sollier.

M. et Mme DUCHER argumente bien leur demande en s'appuyant sur le caractère très urbanisé des environs de leur parcelle et sur l'apparente injustice qui aurait conduit un autre demandeur à obtenir son permis de construire dans une zone complètement

inconstructible au futur PLUi.

Les références citées par M. et Mme DUCHER n'apparaissent pas dans le tableau PC et PCMI de la commune de Doussard remis par la CCSLA.

La parcelle OC 1015 est située au milieu d'une zone Ap importante. Il n'est pas possible de transformer cette zone en constructible.

La commission ne souhaite pas proposer de modification du zonage.

Do R 13	MM. DUCLOS, RIGHI, MYSSE Verthier	OAP Verthier « La Croix »
<p>Considèrent que ce projet est démesuré et s'inquiètent des conséquences sur la circulation des voitures dans le hameau de Verthier. Les voies d'accès sont jugées trop étroites ou présentant un trop grand détour en cas de mise à sens unique.</p> <p>Ils soulignent les risques encourus et les nuisances sonores dues au trafic. Ils estiment que ce projet retire trop de surface aux terres agricoles et qu'il est incompatible avec la loi littorale et l'appartenance au PNR des Bauges.</p>		
<p><i>Les voies d'accès dans Verthier seront certainement à revoir dans le cadre de ce projet pour absorber le trafic induit par la présence des nouveaux habitants. La commune a fait le choix de promouvoir une OAP à cet endroit en conformité avec les objectifs du PLUi.</i></p>		
<p><i>Il ne semble pas réaliste de remettre en cause cet aménagement, par contre les contraintes inhérentes à un développement de cette ampleur devront être prise en compte dans le projet pour assurer le moins de nuisances possibles, notamment vis-à-vis de la circulation.</i></p>		

Do R 14	M. Nicolas SALLAZ Parcelle OC 912 à Arnand	PC de réhabilitation
<p>M. SALLAZ qui a un projet de réhabilitation d'un bâtiment agricole à Arnand souhaite savoir si son projet est toujours compatible avec le futur PLUi ?</p> <p>Il s'agit d'un bâtiment à préserver au titre du L 123-1-5-III-2° situé au bord de l'Ire. Une première demande avait été refusée par la DDT pour cause de risque d'inondation, mais en fait son projet se situe aux étages du bâtiments le niveau proche de l'eau n'étant pas utilisé. Dans ces conditions la DDT a donné son accord verbal dans l'attente d'une demande de permis de construire plus précise.</p>		
<p><i>Au vu du règlement du futur PLUi comme du PLU en vigueur actuellement, rien ne semble s'opposer au projet de M. SALLAZ.</i></p>		
<p><i>La commission donne un avis favorable à ce projet, sous réserve des prescriptions qui pourraient être imposées.</i></p>		

Do R 15	M. et Mme RUELLAN François Verthier	Déclassement de zone Nt en UB
<p>M. RUELLAN possède un camping dit « à la ferme » créé en 1987 au cœur de Verthier pour assurer un revenu d'appoint suite à un départ en retraite. Le camping est installé sur la parcelles OB 89 et M. RUELLAN est également propriétaire de la parcelle voisine OB 98. Dans le PLU actuel le camping est partiellement couvert par la zone Uc, le reliquat et la parcelle voisine OB 98 étant classés en zone naturelle.</p> <p>Aujourd'hui l'activité du camping n'est plus rentable (25 emplacements) et l'extension n'est pas possible. De plus les sanitaires sont dans la maison familiale ce qui ne peut perdurer, aussi l'activité va-t-elle s'arrêter. Le classement en zone Nt ne se justifie donc plus.</p> <p>M. RUELLAN demande donc le maintien du zonage actuel du PLU.</p>		
<p><i>Ce « petit » camping va hélas disparaître alors qu'il rendait de bons services, mais des petites structures, comme celle-ci, ne sont plus rentables dans le contexte actuel.</i></p>		
<p><i>La demande de M. RUELLAN est justifiée et la commission demande à ce que le zonage soit revu pour le camping.</i></p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse, la CCSLA émet un avis défavorable. Maintien en l'état actuel du zonage pour ces deux demandes (avec Ch R 16), un classement en U (Verthier) est contraire à l'égalité de traitement par rapport aux autres campings dans une même situation géographique (implantation au milieu d'habitations).</u></p>		

Do R 15-2	Mme DERONZIER Sandra Doussard parcelle OC 3264 en limite d'urbanisation	Demande reclassement Ap en UA Remarque reçue en mairie de Chevaline
<p>Mme DERONZIER possède une parcelle en limite d'urbanisation dont la moitié est classée en UA et l'autre moitié classée en zone Ap. La configuration des lieux crée ainsi une minuscule dent creuse agricole ouverte sur 30 m. et ne pouvant être exploitée.</p> <p>De plus elle a déjà un projet de construction qui permettra une densification dans ce secteur. Elle demande que sa parcelle soit entièrement classée en zone UA.</p>		
<p><i>Sa parcelle est mitoyenne sur deux côtés avec une zone naturelle correspondant à la rivière l'Ire. Il n'y a pas de raison précise de maintenir cette excroissance de la zone Ap. Mme le Maire de Doussard donne un avis favorable à cette adaptation qui représente un peu moins de 1000 m2.</i></p>		
<p><i>La commission propose d'inclure l'ensemble de la parcelle 3264 en zone UA.</i></p>		
<p><u>Avis favorable de la CCSLA.</u></p>		

Do R 15-3	Mme GROS Brigitte Parcelles OA 3151, 3152, 3153, 3420, 3421 Mme DERONZIER Claude Parcelles OA 3418, 3422 (Chaparon)	Demande reclassement Nt en UB et/ou UA Remarque reçue en mairie de Chevaline
<p>Mme GROS tient un petit camping familial dont la pérennité n'est pas assurée car ses enfants ne reprendront pas l'activité.</p> <p>Les parcelles concernées appartiennent à Mme GROS et Mme DERONZIER et représente 3900 m2, soit 2670 m2 pour Mme GROS et 1230 m2 pour Mme DERONZIER.</p>		
<p><i>Ces parcelles sont classées en Uc dans le PLU actuel, Mme le Maire est d'accord sur le principe de reclassement si l'équilibre des surfaces le permet.</i></p> <p><i>Cette problématique de petit camping peu rentable a été vu avec la remarque de M. RUELLAN (Do R 15)</i></p>		
<p><i>La commission est favorable à reclasser ces parcelles si le camping n'est pas pérenne pour ne pas à avoir à réviser le PLUi si le camping arrête son activité.</i></p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse, la CCSLA émet un avis défavorable. Maintien en l'état actuel du zonage pour ces deux demandes (avec Do R 15), un classement en U est contraire à l'égalité de traitement par rapport aux autres campings dans une même situation géographique (implantation au milieu d'habitations).</u></p>		

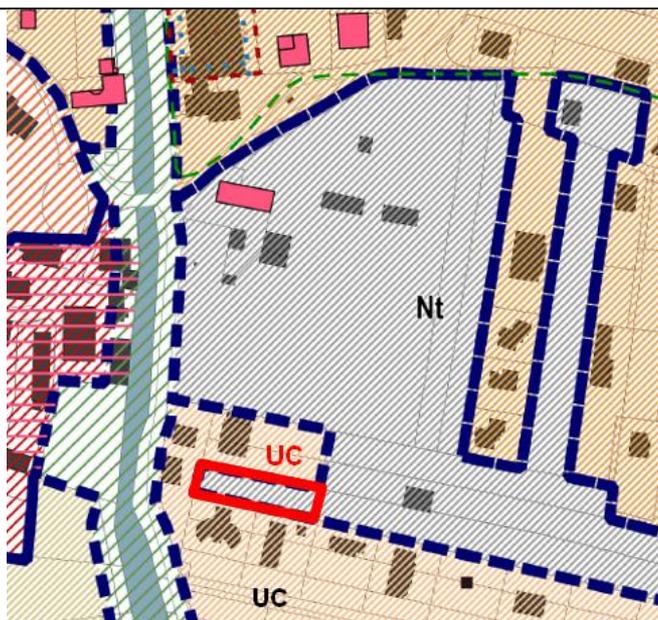
Do R 16 CC C 19	M. Jean-Claude BUFFIN Parcelle OC 3357	Parcelle en N1B demande reclassement en UB
<p>M. BUFFIN a transmis un dossier très bien documenté à propos du classement de son terrain proposé en N1B.</p> <p>Il conteste (jurisprudences à l'appui) le fait de classer en zone N quelques parcelles totalement entourées de zones déjà urbanisée (zone UA et UB du projet). Il se réfère en ce sens aux avis de la DDT 74 et du PNR des Bauges sur le PLUi.</p> <p>Il cite aussi le permis d'aménager autorisé sur les parcelles voisines de la sienne et dont les travaux sont en cours, et le permis de construire accordé à M. et Mme Lagarde sur la parcelle 3365, la parcelle 3364 issue de la division étant clairement définie comme servitude d'accès et de passage des réseaux.</p>		
<p><i>L'argumentation de M. BUFFIN est largement recevable au vu des autorisations déjà accordées sur ce secteur (permis d'aménager en cours de réalisation et division parcellaire de Mme CARTIER (Do R 9)</i></p> <p><i>La surface « réelle » de la zone N1B se trouvant donc réduite à moins de 3000 m2, celle-ci ne se justifie plus.</i></p>		

Le classement en NIB de ce secteur n'a donc plus aucune raison d'être et la commission demande le reclassement en zone UB pour, malgré tout, limiter la densité.

Dans son mémoire en réponse la CCSLA souhaite maintenir le classement NIB prévu au projet.

Do R 17	Mme DAGAND Isabelle Parcelle OC 890 à La Bossière	Demande déplacement de l'ER 17
L'emplacement réservé n°17 pour une aire de tri des déchets a apparemment été placé du mauvais côté de la route de Doussard à Chevaline. Elle demande que l'ER soit déplacé à l'Ouest de la route, là où sont actuellement les containers de tri.		
<i>Sauf à montrer une réelle obligation pour changer l'emplacement réservé, celui-ci devrait être déplacé l'emplacement actuel.</i>		
<i>La commission n'a pas d'objection à cette demande.</i>		
<u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA précise que l'emplacement réservé sera déplacé de l'autre côté de la route.</u>		

Do R 18	M. COPPIER Parcelle OB 2801, 2803, 2805	Parcelle classée à tort en Nt
M. COPPIER met une partie de ses parcelles gracieusement à la disposition du camping voisin, mais il n'est pas du tout concerné par l'exploitation du camping.		
Le découpage du zonage met une de ses trois parcelle en zone Nt ce qui est une erreur. Le zonage Nt ne doit pas comprendre la parcelle 2805 qui doit réintégrer la zone UC.		
<i>Mme le Maire confirme cette erreur d'appréciation et M. COPPIER a signé une promesse de vente pour ces terrains, or le maintien en zone Nt l'empêcherait de réaliser la vente.</i>		



La commission est favorable à cette modification du zonage Nt.

La CCSLA est favorable à cette modification mineure du zonage en UC.

Do R 19	M. CORBOZ Paul et Alain Parcelle OC 3236, 3237 « les Guinettes »	Ne souhaite pas être compris dans l'OAP des Guinettes Nord
<p>Les parcelles 3236 et 3237 sont comprises dans l'OAP « Les Guinettes Nord » ce qu'ils refusent.</p> <p>Si la zone est constructible ils souhaitent que le zonage soit revu en UC.</p>		
<p><i>Les projets d'aménagement futur sont prévus avec un découpage encore à l'état de projet, cela ne les empêchent pas de construire, sous réserve de respecter les objectifs de l'OAP.</i></p>		
<p><i>La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 20	M. MERMAZ Alain Parcelle OA 3183 à Verthier Nord	Demande reclassement N1B en U
<p>M. MERMAZ demande que sa parcelle soit reclassée en zone U.</p>		
<p><i>Cette parcelle est restée longtemps constructible en Uc dans le PLU actuel.</i></p> <p><i>Aujourd'hui c'est un espace qui est gelé en N1B pour l'urbanisation.</i></p>		
<p><i>La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 21	M. CHAPPET Robert Parcelle OC 1273, 1275	Demande reclassement N1B en U
M. CHAPPET possède des parcelles non construites au milieu de l'urbanisation. Cette zone de Marceau-dessous a été identifiée en zone naturelle N1B alors qu'elles étaient en zone constructible dans le PLU actuel.		
<i>Sans vraiment parler de trouée verte, ce classement permet dans un futur proche de conserver une zone de verdure au sein de Marceau-dessous.</i>		
<i>La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</i>		

Do R 22	M. JACQUOT Christophe Parcelle OC 3123, 1184 à Marceaux dessous	Souhaite garder ses parcelles en non constructible pour éviter la surtaxe sur les terrains
M. JACQUOT est concerné par la zone N1B presque entièrement aménagée au centre de Marceau-dessous, par contre à la différence de ses voisins il souhaiterait que ses parcelles restent en zone naturelle pour éviter le risque d'être taxé sur les propriétés constructibles mais non construites.		
<i>La commune de Doussard n'a pas encore prévu de surtaxer les propriétés constructibles non bâties.</i>		
<i>La commission d'enquête souhaite demander que ce tènement, déjà bien aménagé, soit reclassé dans un zonage U mieux adapté au nouveau caractère urbanisé de cette zone.</i>		
<u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA souhaite maintenir le classement N1B prévu au projet</u>		

Do R 23	Mme BEAUQUIS Dominique Parcelle OA 3141 à Chaparon	Demande le classement de l'extrémité de la parcelle en Nt
Mme BEAUQUIS gère le camping « La Ferme » et l'extrémité Nord de la parcelle 3141 leur permet un autre accès dans le camping, or cette partie n'est pas classée en zone Nt. Elle demande à ce que ça soit le cas		
<i>Cette adaptation minime rentre dans le cadre des petites corrections de zone Nt qui sont nécessaires pour la cohérence du zonage.</i>		
<i>La commission est favorable à cette correction.</i>		
<u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA souhaite maintenir le classement UB proposé au PLUi .</u>		

Do R 24	M. GRANDCHAMP Jean-Michel Parcelle OA 1572, 1574, 1575, 1578, 1581	Demande reclassement 1579 N1A en UA et 1581 en Nt (Verthier)
<p>M. GRANDCHAMP a un projet d'extension à Verthier vers la parcelle 1579 qu'il est en train d'acquérir or cette parcelle se retrouve classée en zone N1A. Il demande le classement a minima de cette parcelle en UA. Il souhaite aussi développer une activité de camping à la ferme ou de cabanes dans les arbres sur sa parcelle 1581 sur laquelle se trouve une ruine. Il souhaiterait qu'elle soit classée en zone Nt.</p>		
<p><i>En l'absence de projet précis le classement en zone Nt semble prématuré. Le développement de Verthier étant assez restreint la demande de classement en UA devra obtenir l'avis favorable de la CCSLA.</i></p>		
<p><i>La commission est favorable au strict reclassement de la parcelle OA 1579 en zone UA.</i></p>		

Do R 25	Mme DUQUE Parcelle OC 2135, 2136 à Marceau dessous	Parcelle anciennement en 1AU6 Demande reclassement Ap en U
<p>Mme DUQUE estime que sa parcelle forme une sorte de dent creuse au sein d'une urbanisation existante et conteste le classement en zone Ap. La parcelle est viabilisée et de nouvelles constructions ont été édifiées dans le voisinage.</p> <p>Elle demande à être reclassée en zone U</p>		
<p><i>La propriété de Mme DUQUE se trouve dans un secteur de Marceau-dessous voué à être gelé pour l'urbanisation jusqu'à moyen terme.</i></p>		
<p><i>L'ensemble de ce secteur étant classé en zone Ap, la commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 26	M. DURAND Mickaël Mme PAQUET Noëllie Parcelle OB 3650 à Sollier	Demande extension et annexes en Ap
<p>M. DURAND et Mme PAQUET déplore le classement de leur parcelle en zone Ap. Ayant bénéficié d'un permis de construire récemment ils pensaient pouvoir continuer l'aménagement de leur propriété avec la construction d'un garage et d'une piscine.</p>		
<p><i>Le classement en zone Ap leur autorise uniquement une extension de leur construction existante.</i></p> <p><i>Là encore nous sommes confrontés au « laisser vivre » des constructions existantes. Il est difficilement compréhensible que les habitants de ce côté de Sollier ne puissent rien faire alors que de l'autre côté de la rue il est possible de construire extension, annexes et piscines.</i></p>		
<p><i>La commission propose de reconsidérer le zonage de certains hameaux, au minimum en adoptant un zonage homogène sur l'ensemble du bâti existant permettant à ceux-ci de « vivre ».</i></p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA souhaite maintenir le classement en A ou N, proposé au PLUi .</u></p>		

Do R 27	M. BRASSOUD Jean-Jacques	Constata le classement Ap et N1A
CC R 32	Parcelles OA 1754 et 1047 au Nord de Verhtier	
<p>M. BRASSOUD a déposé une remarque qui concerne plusieurs parcelles sur Lathuile, Doussard, Giez et Marzens.</p> <p>Sur Doussard, il constate juste que ses parcelles 1754 et 1047, respectivement classée en Ap et N1A sont toutes deux mitoyennes d'une zone N1B.</p>		
<p><i>Ces parcelles sont classées au PLU actuel en Ae pour la 1754 et Ne pour la 1047. Le nouveau classement ne change rien au statut de ces parcelles.</i></p>		
<p><i>Pas de modification du zonage proposée par la commission.</i></p>		

Do R 28	Mme VALLET Marie-France	Constata le classement Ap et N1A
CC R 36	Parcelles OB 279	
<p>Mme VALLET a obtenu un permis de construire pour une maison sur une partie de la parcelle 279. Le permis déposé comportait trois bâtiments, mais deux d'entre eux, situés au Nord de la parcelle, ont été refusés au prétexte d'extension du hameau.</p>		
<p><i>La configuration du zonage sur le hameau de Sollier pose plusieurs problèmes.</i></p> <p><i>Tout d'abord l'ensemble du hameau est partagé en zone Ap et N1B et plus précisément, semble-t'il, en deux zones Ap et une zone N1B.</i></p> <p><i>En effet d'après le chapitre 3 du « 1.2 Justification du projet », les hameaux a été évalués en fonction du nombre de bâtiments existants. Si les trois secteurs de Sollier, indépendamment les uns des autres, n'atteignent pas le minimum de 15 bâtiments pour envisager une réflexion plus approfondie, l'ensemble du hameau représente une quarantaine d'habitations.</i></p> <p><i>Du fait du classement en Ap et N1B, dans le même hameau, certains propriétaires peuvent faire des aménagements ou pas de leur construction existante, construire des extensions du bâtiment avec des limites différentes, construire une piscine ou pas.</i></p> <p><i>Le permis de construire de Mme VALLET ne constitue pas une extension du hameau au sens de la consommation de terrain supplémentaire, puisque sa parcelle est cernée sur trois côté par l'urbanisation existante.</i></p>		
<p><i>La commission propose de reconsidérer le zonage de certains hameaux, au minimum en adoptant un zonage homogène sur l'ensemble du bâti existant permettant à ceux-ci de « vivre ».</i></p>		
<p><u>La CCSLA ne se prononce pas dans son mémoire en réponse.</u></p>		

<p>Do R 29 CC R 42</p>	<p>M. et Mme BERENGUER Georges Parcelles OC 2140, 3002, 3003, 3374, 3376 à Marceau dessous</p>	<p>Permis d'aménager accordé et validé</p>
<p>M. BERENGUER a fait réaliser les travaux autorisés dans le cadre de son permis d'aménager. Il constate le classement de cette espace central de Marceau en zone N1B et se demande si le projet pourra se réaliser et quelle serait la vision des éventuels acheteurs de ses lots si la zone reste en N1B.</p>		
<p><i>Cette zone de Marceau dessous pose problème car quasiment toute la surface classée en N1B est en fait construite ou dispose de droits à construire autorisés. Elle est totalement entourée de zones UA ey UB, la laisser en zone naturelle n'a donc plus aucune réalité si ce n'est pour l'équilibre des surfaces N.</i></p>		
<p>La commission demande l'avis de la CCSLA pour reclasser cet ensemble en zone UA ou UB.</p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA souhaite maintenir le classement en N1B proposé au PLUi.</u></p>		

<p>Do R 30 CC C 1</p>	<p>Mme Michèle FAGOT-DUCAMP Mme Anne-Marie FAGOT, épouse BEGUIN Mme Christiane FAGOT, épouse JOUEST Mme Laurence FAGOT, épouse BONTAZ Mme Jocelyne FAGOT, épouse POLO-FRIZ Propriétaires indivis de la parcelle OA 3167 à Verthier – DOUSSARD (plan 4.3.5)</p>	<p>Zonage Uc en Ap Parcelle coupée en 2 Reclassement en UA ?</p>
<p>La parcelle OA 3167 est classée en zone UC au PLU en vigueur sur la commune, elle est reclassée, pour partie, en zone agricole dans le cadre du PLUi (zone Ap). La parcelle mesure 964 m2, ses limites sont en cohérence avec les parcelles limitrophes, dont la plupart sont construites, notamment la parcelle voisine (3564) également en zone UC actuelle. La parcelle est bornée et les limites sont claires et non contestables.</p>		
<p><i>L'argumentation des consorts FAGOT est partiellement erronée dans la mesure où la limite du zonage n'est pas une division parcellaire au sens cadastral et ne « crée » pas une nouvelle parcelle.</i> <i>Toutefois, il est toujours délicat de « couper en deux » une parcelle qui se retrouve concernée par deux zonages différents.</i> <i>La délimitation dans ce secteur de Verthier a été faite au plus juste le long des habitations existantes en limite de l'urbanisation.</i></p>		
<p>En l'espèce, vu la configuration du terrain (la parcelle 3167 est entièrement entourée de haies) et la présence des constructions voisines, notamment la propriété (construction nouvelle) sise sur les parcelles 1532 et 3562. La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</p>		

Do R 31	M. et Mme ROCHE	reclassement en zone UA _h des parcelles voisines
CC C 12	parcelles OB 1066 et 1067 à Arnand	

M. et Mme ROCHE expose qu'ils sont dans une zone urbanisée, que leurs parcelles 1041 et 2619 sont constructibles au PLU actuel et accessibles par la route de la Combette.

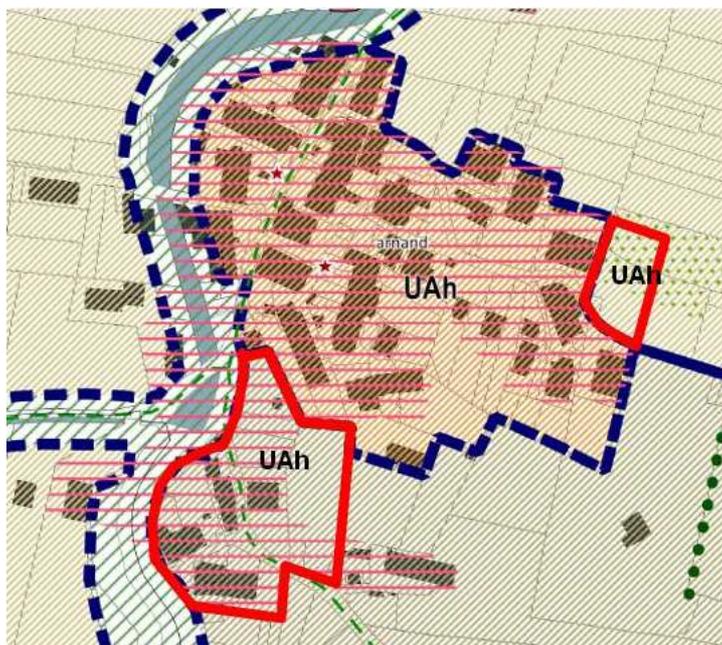
Ces parcelles sont entourées sur trois côtés par des constructions, elles sont entièrement closes par des murs et n'ont donc aucune vocation agricole.

La parcelle située sur le côté Est (OB 1039) proposée en zone Aef, appartient à un agriculteur M. CORBOZ qui peut donc construire un bâtiment, ce qui reviendrait à isoler complètement leurs parcelles.

La position des parcelles de M. et Mme ROCHE est particulière car entourée sur trois côtés par de l'urbanisation existante. Seul un côté est en connexion avec la zone agricole Aef, mais de ce côté la parcelle mitoyenne appartient à un agriculteur qui peut donc construire.

De ce fait les parcelles de M. et Mme ROCHE pourrait être entièrement cernées par des bâtiments tout en étant en zone Aef.

En fonction de l'argumentaire développé par la famille ROCHE, il paraît souhaitable d'une part d'étendre le zonage UA_h identifié comme du patrimoine à l'ensemble du centre ancien d'Arnand, y compris aux bâtiments situés au Sud, à l'exception du corridor écologique classé en NIA, d'autre part la zone Aef devrait être limitée à la parcelle de M. CORBOZ laissant ainsi le centre ancien encore « vivant ».



Dans son mémoire en réponse la CCSLA donne un avis favorable pour le reclassement du Sud de Arnand en zone UA_h.

Nota : le hameau d'Arnand n'est pas concerné par l'annulation partielle du PLU de Doussard.

Do R 32 CC C 17	M. Bernard ZANAROLI Verthier	Déclassement de UC en N1B
<p>M. ZANAROLI intervient pour le compte de ses parents très âgés.</p> <p>Leur propriété concerne 9 parcelles pour une superficie de 4893 m² constituant un bien familial acquis petit à petit. Ces parcelles sont actuellement en zone UC au PLU, sauf la parcelle 1698.</p> <p>Au projet de PLUi, ces parcelles sont classées en N1B, autorisant seulement les extensions limitées et les annexes.</p> <p>La famille ZANAROLI demande à pouvoir construire au moins une maison supplémentaire sur ce tènement.</p>		
<p><i>Nous sommes ici en limite d'urbanisation autorisée, les parcelles sont malheureusement du mauvais côté du trait. La configuration des parcelles ne permet pas d'envisager une modification du zonage sans entraîner une excroissance de la zone UB voisine.</i></p>		
<p><i>La commission ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 33 CC C 18	M.Michel BRUYERE et consorts Parcelle OA 747 aux Vignettes	Demande un droit de construire
<p>Les consorts BRUYERE ont déjà sollicité la commune en 2013 afin d'obtenir la possibilité de construire sur leur parcelle dans le cadre de la révision du PLU actuel.</p> <p>Cette parcelle est classée en zone agricole au PLU, elle a longtemps été concernée par des projets de modification de l'ex RN 508.</p>		
<p><i>Cette parcelle actuellement en zone agricole au PLU est toujours proposée en zone Ap.</i></p>		
<p><i>La commission ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 34 CC C 35	M. et Mme Emmanuel ROY Parcelle OC 2116	Demande reclassement en zone UC du PLU actuel
<p>M. et Mme Emmanuel ROY possède une parcelle qui est en limite de zone constructible au PLU actuel.</p> <p>Dans le projet de PLUi cette parcelle a été reclassée dans la zone Ap, ce qu'ils contestent se trouvant entre deux parcelles construites (OC 2115 et 1970)</p> <p>Ils ont déposé une demande de permis de construire le 2 janvier 2015 qui a été mis en sursis à statuer.</p>		
<p><i>Cette parcelle est en limite d'urbanisation et la volonté de limiter l'extension urbanisée justifie le classement en zone non constructible.</i></p>		
<p><i>La commission ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 35 CC C 51 CC C 53	M. PATUEL Claude Parcelles OC 2318, 2321, 2323	OAP « Les Longerets » Demande le maintien en Ub
<p>M. PATUEL constate que ses parcelles (en indivision) sont coupées en deux par le projet d'OAP. Il précise que ces parcelles ont fait l'objet d'une promesse de vente, sans préciser si elle s'est réalisée.</p> <p>Il demande le maintien de l'ensemble de ses parcelles en zone Ub comme dans le PLU actuel pour réaliser un projet de construction de une ou deux résidences en R+2.</p>		
<p><i>Dans le projet de PLUi cette partie est comprise entre trois zones UAd, UB et UC. Le projet d'OAP prévoit aussi une voie de bouclage entre la desserte de la zone UAd et la route de Lathuile au niveau du rond-point. La description de l'OAP prévoit de conserver un cône de vue au Nord vers le lac.</i></p>		
<p><i>En l'état, la commission ne peut pas juger de la compatibilité du projet de M. PATUEL avec celui de l'OAP, en conséquence la commission maintien le zonage préconisé.</i></p>		

Do R 36 CC C 64	Mme DELETRAZ-CAMUS Christine Parcelles OA 2732, 2432 à Bredannaz	Demande le reclassement en zone UBh
<p>Les parcelles de Mme DELETRAZ-CAMUS se trouvent en limite de la zone UBh mais inscrite en Nhl. Elle conteste cette délimitation qui n'est pas en accord avec les autres propriétés voisines. Elle indique notamment une maison en construction sur la parcelle 3845 à cheval sur les zones UBh et Nhl.</p> <p>Elle rappelle aussi que ces terrains lui viennent par donation consentie et dont les droits ont été réglés sur la valeur constructible des terrains.</p>		
<p><i>La délimitation du cœur ancien de Bredannaz a été fait au plus juste pour préserver les abords du lac. On peut s'étonner d'ailleurs de maintenir une zone U dans la bande des 100 m. du rivage quand on connaît les nombreuses doléances des hameaux classés en zone A ou N.</i></p>		
<p><i>La commission ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande.</i></p>		

Do R 37 CC C 77	Association « ALAE »	Remarques sur le PADD
<p>L'association intervient sur l'axe 2 et l'axe 5 du PADD.</p> <p>Concernant l'axe 2, ALAE pose la question du développement de la population par rapport aux possibilités d'emploi dans le secteur. ALAE considère d'une part, que toute augmentation de population va entraîner des mouvements pendulaires de trajet domicile-travail très importants et, d'autre part, que la création de logements va entraîner une consommation de surface agricole non négligeable, perte d'au moins 67 ha.</p> <p>En conséquence, la réduction de surface agricole se traduira par une augmentation des</p>		

rendements sur le terrain et donc une augmentation des engrais nécessaires, ainsi qu'une augmentation de l'importation d'aliments complémentaires pour les bêtes.

ALAE s'étonne aussi que des zones UB soient définies aux fins de densification dans des secteurs d'habitat dispersé situés dans la bande des 100 m. (Bredannaz – Chenevier vieux). Ils contestent toute forme de densification sur Doussard en dehors du chef-lieu.

Concernant l'axe 5 du PADD, ALAE demande que l'interdiction de construction dans les 5 m. de part et d'autre des cours d'eau soit portée à 10 m. comme dans la plupart des communes.

Enfin ALAE pose la question de savoir sur quelle commune et sur quels terrains serait réalisé le futur lycée d'enseignement général.

La remarque par rapport à l'axe 2 du PADD sur les déplacements est pertinente mais les orientations choisies par la CCSLA dans le cadre du développement de la population étant conformes au SCoT il paraît difficile de les remettre en cause.

L'impact du développement des communes sur les terrains agricoles est également justifié mais ne peut être considéré que comme un constat, sauf à n'envisager aucun projet. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels ou agricoles ont été tenus par rapport aux contraintes fixées par le SCoT.

Concernant l'axe 5 et les corridors de la trame bleue, les zones NIA de part et d'autre des ruisseaux sont déjà calibrées à 10 m. sauf exception.

A propos de l'implantation du futur lycée, celui-ci est actuellement envisagé sur la commune de Doussard.

La commission n'a pas d'autre commentaire.

**Tableau de correspondance pour les
courriers et remarques arrivés à la CCSLA et à CHEVALINE à propos de
DOUSSARD**

CCSLA	Remarques DOUSSARD
CC R 32	Do R 27
CC R 36	Do R 28
CC R 42	Do R 29
CC C 1	Do R 30
CC C 12	Do R 31
CC C 13	Do R 2
CC C 17	Do R 32
CC C 18	Do R 33
CC C 19	Do R 16
CC C 26	Do R 4-1
CC C 30	Do R 11
CC C 35	Do R 34
CC C 43	Do R 11
CC C 49	Do R 4-2
CC C 51	Do R 35
CC C 53	Do R 35
CC C 54	Do R 4-2
CC C 64	Do R 36
CC C 77	Do R 37
CC C 89	Do R 4-2
Ch R 15	Do R 15-2
Ch R 16	Do R 15-3

11.4 FAVERGES : Remarques (Fa R x)

Les remarques déposées sur le registre de la mairie de Faverges sont répertoriées de Fa R 1 à Fa R 55.

Les remarques déposées sur le registre de la CCSLA ou d'autres lieux de consultation ou reçues par courrier à la CCSLA sont répertoriées Fa R 56 et sq. avec l'indication du mode et lieu de dépôt.

Pour faciliter la lecture, dans chaque cadre l'exposé des remarques est en caractère normal, *l'analyse de la Commission en italique, l'avis de la Commission en italique gras.*

Si la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy a donné une réponse au procès-verbal de synthèse elle figure en rouge.

Préambule : si la Commission d'enquête s'est montrée, au départ, relativement réticente pour donner réponse favorable à certaines demandes, au terme de sa réflexion elle souhaite permettre un minimum de respiration sur différents secteurs afin de mieux répondre à la demande foncière et ne pas trop contraindre l'offre sans pour autant entamer les secteurs de préservation des espaces agricoles ou naturels.

L'affichage du principe suivant est possible : il serait possible de donner avis favorable à différentes demandes dans les conditions suivantes :

- surface de faible taille non comptabilisée dans la consommation d'espace
- zone enclavée dans une urbanisation
- sans véritable lien avec les zones agricoles ou naturelles
- qui n'ouvre aucune autre possibilité
- qui répond à un besoin général ou permet au propriétaire de ne pas « encombrer » la demande sur d'autre secteur

Fa R 1 Fa R 20	Fa R1 - Mme Marie Rose Demaison – 250 rte de la Croz Giez 74210	Constructibilité parcelle E 819 Frontenex
Fa R 2	Fa R 2 - M. Carquex Julien par M. Carquex J.Claude	Constructibilité des parcelles 821 et 822 Frontenex
Fa R 3 CC C 82 CC R 28	Fa R 3- M. Rey Hubert 310 rte du Planchamp	Constructibilité de la partie Ouest de la parcelle 2313.
Se R 21	M. Charbonnier Gilbert	Documents – contestation de l'OAP la Fourchue

Ces quatre remarques sont traitées ensemble car elles concernent un même tènement au Nord Est de Frontenex.

M. Carquex intervient pour soutenir la demande de Mme. Demaison

La parcelle E 819 est classée AU au PLU actuel.

Mme Demaison explique que le PLUi arrêté entraîne la non constructibilité de sa parcelle E 819 en dépit du classement de Frontenex comme pôle de développement démographique et de l'état d'inculture de la parcelle. Dommage, dit-elle, de se priver d'un lieu d'accueil des jeunes pouvant dynamiser le village. Mme Demaison et M Carquex demandent que ces parcelles soient constructibles.

La parcelle 2313 appartenant à M. Rey Hubert classée Ud au PLU actuel est proposée, pour sa moitié Est en Ap au PLUi arrêté. La partie ouest, construite est gardée en U. M. Rey demande que sa parcelle soit entièrement constructible, indiquant notamment que le terrain supporte un petit chalet dans l'angle Nord-Est.

M. Charbonnier rapporte ce qu'il considère comme difficultés d'aménagement de la zone :

- chemin rural des Champs Courts « non officiel »
- risque de déstabilisation des bords du chemin
- largeur insuffisante pour l'accès
- accès aux parcelles agricoles supprimé

La parcelle de Mme Demaison se situe immédiatement au nord de l'OAP La Fourchue.

Lors de l'entrevue en permanence et dans un premier temps la Commission pensait examiner cette demande au regard de la consommation d'espace sur le secteur de Verchères avec éventuellement une option d'aménagement intégrant la parcelle 819 pour une meilleure valorisation de l'OAP et, peut-être, envisager un accès par l'Est en utilisant la voirie existante. Ce qui aurait en même temps donné plus de signification en intégrant la partie ouest de la parcelle 2313.

Ce fut une vision « sur plan » que la simple visite du site a fait immédiatement abandonner. Tout au plus peut-on accueillir deux maisons à partir d'une desserte branchée sur l'accès privatif à l'Ouest.

En résumé la Commission ne comprend pas le parti de situer une Opération d'Aménagement et programmation sur ce secteur dont l'accès est quasi impossible et la configuration particulière. L'ébauche d'aménagement ne fonctionne pas et ne peut pas recevoir la densité voulue.

En conclusion la Commission demande clairement d'abandonner cette OAP et de trouver une compensation sur le tènement N1A du sommet de Verchères qui, d'une part, ne se justifie pas en termes de N1A sinon de signifier « non constructibilité » et, d'autre part, permet d'accueillir un aménagement concerté.

Les parcelles de la zone N1A (OE 1605-1454-1456-2520-1453) qui constituent un espace de l'ordre de 5.500 m2 doivent faire l'objet non d'une simple ouverture à l'urbanisation mais d'une OAP.

Voir Fa R 74 qui traite également de la demande Fa R 37.

<p>Fa R 4 CC C 11 Fa R 17</p>	<p>M. Mme. Gerome Hubert et Marie – M Servient Cyrille et Mme Christina Rivollet</p>	<p>Constructibilité des parcelles 2577 et 2578 « Planchamp sud » à Verchères (et 2708)</p>
<p>Ces deux parcelles situées à l'est de Verchères, sous la RD 12 au lieu-dit « Planchamp » sont classées Ud au PLU actuel. Le projet de PLUi arrêté les classe en zone Ap. M Servient et Mme Rivollet demandent le reclassement en zone constructible de ces deux parcelles qui sont en cours d'acquisition auprès de M et Mme Gérome et pour lesquelles ils sont titulaires d'une autorisation préalable de division en date du 1^o décembre 2015.</p> <p>Les démarches administratives effectuées l'ont été dans un ordre précis, logique et</p>		

engageant, à chaque stade, une dépense importante au vu des accords obtenus :
demande préalable déposée le 6 novembre 2015 auprès de la mairie de Faverges.
accord donné à cette demande par la Commune de Faverges le 1^o décembre 2015
engagement des études de sol
compromis signé le 8 février au vu de l'accord de l'autorisation de division
demande de permis déposée en mairie de Faverges qui va faire l'objet d'un sursis à statuer et
ensuite, si le zonage est confirmé, d'un rejet.
la partie est des parcelles divisées a fait l'objet d'un permis de construire accordé.

M Servient et Mme Rivollet ne comprennent pas ce classement au PLUi arrêté le 15 novembre qui compromet leur projet de construction monté avec logique, sans anticiper une étape sur l'autre, avec l'accord de la mairie et une autorisation de division accordée après l'arrêté du PLUi.

Ils demandent le reclassement en U de la parcelle en cours d'acquisition et ont remis un dossier complet lors de la permanence de CCSLA

Le 17 avril. M Mme Gerome ont également remis un courrier en mairie.

Il s'agit là d'une demande de reclassement qui se retrouve tout au long de l'enquête, avec la particularité de représenter le comblement d'une partie enclavée sur trois côtés dans l'urbanisation.

Au regard du préambule de l'analyse des remarques Fa R 1 à 3 la Commission doit soutenir la volonté de la CCSLA et, ainsi, ne pas donner suite à cette demande, le village de Verchères étant, hors les terrains encore non construits dans le tissu du village, support de deux Opération d'Aménagement et programmation de 1,4 hectares au total pour plus de 21 logements : un PLUi équilibré pour ce village qui a rendu 2 hectares environ de zone Au et Ud.

La Commission note cependant avec étonnement l'antériorité de l'arrêt du PLUi sur l'autorisation pour une demande déposée quelques jours avant cet arrêt. Ce qui, au final, montre bien la volonté de la Collectivité d'autoriser cette construction.

Quant à savoir si les élus municipaux ont accompagné ou encouragé cette démarche, comme l'affirme M Servient et Mme Rivollet, la Commission n'a aucun élément sur ce fait. Ce qui, au demeurant a peu d'importance, l'autorisation de division accordée parlant d'elle-même.

Enfin, point important, l'article L 424-12 du code de l'urbanisme précise :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1^o La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ».

Les déposants ont donc un droit clair et reconnu pour obtenir un permis de construire selon le règlement du PLU actuel.

Interrogée par la Commission (procès-verbal de synthèse § 5.3) la CCSLA affirme clairement la doctrine de ne pas reconnaître d'emblée aux terrains ayant fait objet de telles décisions le caractère de constructibilité tout en se gardant « la possibilité de faire évoluer à la marge et selon la sensibilité des protections le zonage afin de permettre une respiration sur

certaines secteurs ».

*Constatant cette situation tout à fait particulière et pour, d'une part, mettre en concordance le l'autorisation donnée par la Commune et le PLUi à venir et, d'autre part, éviter tout conflit d'interprétation inutile qui pourrait résulter d'une telle différence, la **Commission demande formellement de classer en zone UBh les parcelles 2577 et 2578.***

D'autant que cela semble correspondre tout à fait avec la possibilité ouverte par la CCSLA dans sa réponse au 5.3 du procès-verbal de synthèse.

D'autres situations se présenteront avec des similitudes. La Commission précise cependant que le caractère peu significatif de l'intégration d'une petite dent creuse bordure d'urbanisation a été l'élément déterminant de l'avis, plus que la situation juridique de l'autorisation préalable de division.

*Sur ce sujet la Commission se propose de « consacrer » la réponse de principe de la CCSLA au procès-verbal de synthèse : **maintenir le classement proposé au PLUi arrêté et de « laisser » vivre l'autorisation obtenue en fonction de sa validité juridique.***

Fa R 5	Mme Lamouille Gilberte 884 route de Vesonne	Modification limite espace « boisé » (trame bleue)
<p>Mme Lamouille demande de modifier légèrement la limite de l'espace boisé (en fait zone N1A – trame bleue) séparant sa maison (« Sous les Pérouses » à La Balmette) du ruisseau. Les travaux de protection du ruisseau autorisés par la Commune et l'Etat, les travaux d'enfouissement de la ligne électrique EDF ont entamé cet espace qui peut supporter une terrasse-véranda.</p>		
<p>La modification de quelques mètres de la limite de la trame bleue n'emporte aucune conséquence sur la protection et ne ferait que régulariser l'état du terrain.</p> <p>Le Commission donne un avis favorable pour réduire de cinq mètres la bande N1A. Reste encore les dix mètres exigés par la CCSLA dans sa réponse p. 30 du procès-verbal de synthèse.</p> <p>Si la distance de 10 mètres n'était pas tenue, la Commission demande que soit fait application du règlement (titre V – chapitre 2 – qui rend possible de déroger au recul de 10 mètres pour les trames bleues-vertes : berges maçonnées ...). Il s'agit là d'une adaptation mineure au regard de l'intérêt de la bande de terrain entre la maison et le ruisseau, bande artificialisée par la construction de la berge de protection en pierre.</p>		

Fa R 6 CC C 2	M. Rimboud Noel SCI Rocher de Viuz – Viuz faverges	Demande de constructibilité de la totalité de son tènement foncier
Demande traitée en Fa R 30		

Fa R 7	M. Berger Michel - Route du Villard	Demande de constructibilité de sa parcelle 2842
<p>M. Berger Michel dépose une demande de constructibilité de sa parcelle A 2848 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - actuellement constructible Uh - valeur constructible de 180 €/m2 en succession - solde d'une parcelle plus grande divisée, l'autre partie ayant été construite - enclavée sur trois côtés dans le bâti environnant, le quatrième tant bordé par une route séparant le hameau du Villard de l'espace naturel. - de plus le caractère naturel de la zone N1A est, pour sa partie voisine de cette parcelle déjà bien entamé. 		
<p>Par un courrier extrêmement argumenté et construit M Berger Michel demande le retour en constructibilité de sa parcelle.</p> <p>En première analyse la Commission ne souhaitait pas donner suite favorable à cette demande. Elle souhaite cependant faire application du principe défini en tête d'analyse des remarques de Faverges.</p> <p>Dans le cas présent, et il faut élargir la demande aux parcelles voisines 2664 et 2666, c'est la petite zone N1B encastrée dans le bâti au sud du Villard de Vesonne, qu'il faut rendre en U. Sachant que la partie de la parcelle 2666 restituée en U est occupée par une piscine et que la partie de la parcelle 2664 restituée en U est le terrain d'agrément d'une maison. Le classement en U n'est donc opérationnel que sur 1.051 m2. Cela montre qu'il faut se méfier des effets de plan qui, <u>en l'absence d'un travail de terrain</u> peuvent donner impression d'économie d'espace. La CCSLA a elle-même donné un avis favorable à cette modification (p. 30 du procès-verbal de synthèse).</p> <p>En conséquence la Commission donne un avis tout à fait favorable à la demande de M. berger et souhaite le classement de la petite zone N1B, artificielle, au sud du Villard de Vesonne en zone U.</p> <p>La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy a par ailleurs admis cette adaptation dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.</p>		

<p>Fa R 8 Fa R 32 Fa R 35 CC R 38 Fa R 52 CC R 14</p>	<p>M. Christian Patuel Patuel Gérard Patuel Michel Patuel Christian + avocat Patuel Claude 10 courriers : CC C 50 -52 -59 -61 -65 – 66 – Patuel Gérard</p>	<p>Demande de constructibilité de la parcelle C 2293 - 2297 à Viuz</p>
<p>Demande présentée par quatre personnes différentes avec des numéros de parcelles parfois différents en fonction des découpages et, certainement, de partages successifs. Il s'agit en fait d'un tènement de terrain d'environ 0.8 hectare (parcelle 2293 et partie de 2297).</p>		

La Commission a jugé cette demande suffisamment importante par son contenu et l'orientation qui pourrait en découler sur cette partie du territoire pour faire l'objet d'une interrogation tout à fait particulière au procès-verbal de synthèse - § 6.4.2.

Extrait du procès-verbal de synthèse :

« La demande est récurrente et fait l'objet de quatre dépositions au registre, d'une dizaine de courriers ainsi que de l'intervention d'un cabinet d'avocat (M^o Laurent Christophe : dépôt d'un mémoire particulièrement étayé pour soutenir le reclassement en U de ces deux parcelles fondées sur la perte patrimoniale et l'illégalité de classement en Ux au regard des orientations du PLUi : amélioration des entrées de village)

L'enjeu est le classement ou non en secteur U de deux parcelles 2293 et 2297 d'une superficie totale de 0.96 ha proposés en Ux.

Au-delà du contexte conflictuel qui remonte à la création de la ZAC de la Fin de Viuz, et n'a aucune incidence à avoir sur les décisions entourant le PLUi, la seule question valide est celle du bienfondé du classement Ux.

La Collectivité est-elle persuadée que l'entrée du village de Viuz soit à construire avec une image industrielle. Ne vaudrait-il pas mieux organiser une entrée plus douce abritée derrière la protection initialement prévue au Nord.

L'enjeu d'espace économique est-il à la hauteur de vouloir conduire un couloir d'activité sur ce secteur de transition qui semble plutôt dédié à l'habitation comme le montre les décisions antérieurs de la Collectivité.

La Commission s'interroge sur le bienfondé du classement proposé. »

La CCSLA a d'abord répondu par un lapidaire et expéditif : « zone d'extension de la zone d'activité », simple lecture sans autre explication, du règlement graphique.

Dans un deuxième temps la CCSLA a simplement précisé que le Comité de pilotage a décidé « de maintenir le classement Ux ».

La Commission remarque que l'historique de la Zac, aussi compliqué soit-il, ne peut pas être la clef d'entrée pour analyser la demande de MM. Patuel, non plus que la seule valorisation foncière comme le veulent les pétitionnaires.

Le PLUi arrêté intègre cet ensemble en zone Ux. Bordées au sud et à l'est par la zone d'activité, au nord par la route et à l'ouest par la zone d'habitat des HLM de Viuz et un minuscule secteur UA_h, ces deux parcelles pourraient être l'extension de la zone d'habitat située à l'ouest.

La logique d'extension de la zone d'activité paraît au premier abord logique. Cependant une autre logique pourrait être celle de construire une autre entrée du village de Viuz en rupture avec la zone d'activité et ne pas donner une nouvelle fenêtre à la zone d'activité sur le secteur habité.

Plutôt qu'une façade « zone d'activité » l'entrée de Viuz présenterait ainsi une vraie image habitée beaucoup plus agréable, les deux côtés de la rue se répondant.

La Commission donne donc un avis tout à fait favorable à la demande des conjoints Patuel.

<p>FA R 9 Fa R 48 CC C 88 Fa R 12 Fa R 9 bis</p>	<p>Mme Martine Bianco et M. Pierre Bianco Mme berger Brigitte M. Baud Philippe</p>	<p>Remarques sur le secteur de La Vie Plaine</p>
<p>Représentant Mme Odette Bianco, ils contestent fermement d'une part l'Opération d'Aménagement et programmation de la Vie Plaine et, d'autre part, la non constructibilité du tènement Ap des parcelles OD 4694-5201-6062.</p>		
<p>La Commission a effectué plusieurs visites de terrain dont une avec les représentants des propriétaires.</p> <p>Ce secteur de Chambellon-La Vie Plaine est sensible de par sa position, les vues offertes et la proximité du château de Faverges.</p> <p>Il s'agit également d'un quartier résidentiel étalé le long de la courbe de niveau avec un accès limité. Le nom du quartier (Via Plana) est d'ailleurs évocateur de cette caractéristique. Le PLUi a ici opéré un double choix : limiter la constructibilité autorisée par le document d'urbanisme actuel, préserver les vues principales et admettre, malgré tout, un développement pour ce secteur très recherché.</p> <p>Le choix de la CCSLA a donc porté sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> la stérilisation de 1,14 ha au cœur du quartier par une mise en Ap des parcelles 6062-5201-4694 pour 1.06 ha (le Pertuiset) et l'exclusion d'une surface de 2.400 m² en bordure nord en contact avec la zone agricole naturelle la préservation du site historique propriété de Mme Bianco Odette classé en UA h <p>une Opération d'Aménagement et programmation sur 1,1 ha opérationnel dans un ensemble de 1,4 ha.</p> <p><u>Classement Ap du Pertuiset</u> : Le classement Ap du Pertuiset au cœur du quartier n'est bien entendu pas guidé par la valeur agricole mais bien par la préservation d'un espace permettant les principales vues et limitant l'urbanisation de cette partie de la colline. Pour la Commission ce choix de protection est plus valorisant et signifiant que ne l'aurait été celui du secteur de l'OAP, plus en retrait et beaucoup moins sensible aux vues depuis l'extérieur du site.</p> <p>A rebours il faut reconnaître que l'urbanisation du Pertuiset serait plus facile : accès commun et bien dimensionné avec le Centre voisin, petits collectifs sur la partie Sud en contrebas et bâti individuel sur le haut.</p> <p>Mais dans ce cas la préservation du caractère paysager de ce secteur résidentiel et emblématique des vues sur Faverges doit prévaloir.</p> <p><u>L'Opération d'Aménagement et programmation de La Vie Plaine</u> est dimensionnée pour environ 25 à 27 logements avec une répartition entre l'habitat individuel et des collectifs de petite taille. La capacité d'accueil de l'OAP est importante au regard de l'habitat existant : soit environ 75% du nombre de logements du quartier haut de Chambellon - la Vie Plaine.</p> <p>Enfin la voie d'accès est trop étroite pour accueillir le trafic induit par cette capacité nouvelle. En modifiant les emplacements réservés à la voirie la délibération de la Commune de Faverges du 16 février 2016 ne clarifie pas cette question et ne résout pas le problème. D'autant que le bouclage routier s'avère, comme l'indique la réponse de la CCSLA du 23</p>		

juin, l'objectif sous tendu par cette délibération. Sur ce point la Commission d'enquête, après une deuxième visite de terrain est persuadée que ce bouclage ne peut pas se faire.

De plus l'OAP est grevée d'un permis tacite récent. Le mode d'attribution de ce permis de construire sous-entend une hésitation de la Collectivité sur l'aménagement du secteur.

En « **conclusion intermédiaire** » la Commission s'orientait vers un double avis : le maintien du zonage Ap sur le Pertuiset et la demande de suppression de l'OAP de la Vie Plaine. Avant de rendre son avis définitif elle a posé plusieurs questions à la CCSLA par le procès-verbal de synthèse :

Rappel de la question de la Commission d'enquête au procès-verbal de synthèse :

« Eléments de compréhension :

Le secteur de La Vie Plaine supporte une OAP de 1,1 ha sur laquelle un permis de construire tacite et valide existe depuis 2015.

Le contexte de réalisation de l'OAP semble difficile compte tenu des négociations engagées et maintenant interrompues entre les propriétaires et la Commune de Faverges. Le but de ces négociations était de monter un partenariat privé public.

L'historique des ER pour élargissement de voirie est également compliqué et difficilement compréhensible au regard des demandes posées par la Commune dans sa délibération de février (déplacement de ER 3, prolongation de ER 1 et création d'autres ER en bordure de voirie).

Au regard de cette OAP se situe un tènement de 1,1 ha classé en Ap au Plan local d'urbanisme intercommunal et issu de la même succession

La Commission se situe naturellement en dehors de tout contexte de gestion patrimoniale pour simplement entendre la CCSLA sur l'avenir de ce secteur.

Questions :

l'OAP est-elle viable compte tenu du permis de construire existant

la densité prévue de 35/30 logements à l'hectare est-elle adaptée au site

la circulation induite par le nombre de logements prévus est-elle compatible avec l'accès, notamment au départ du Chemin de Chez Saillet

comment s'organisera finalement la circulation du quartier et celle interne à l'OAP compte tenu des demandes sur les ER.

Le bouclage avec la voie d'accès au château sera-t-il réservé aux piétons ou ouvert à la circulation automobile ?

au-delà de la sauvegarde du caractère résidentiel du quartier, les propriétaires, intervenant à l'enquête (dépositions au registre et courriers) estiment, peut-être à juste titre, que l'urbanisation du tènement Ap serait plus facile et plus opérationnelle : organisation des circulations à partir d'un accès existant, répartition de petits collectifs en partie basse pour ensuite permettre de plus petits volumes en partie haute. La densité peut être facilement organisée.

Sur ce point, qui a certainement été très discuté, la Commission pense que le tènement Ap est beaucoup plus sensible aux vues externes depuis l'amont.

Pour le reste elle demande à la CCSLA d'expliquer et justifier le double choix opéré sur ce secteur de La Vie Plaine. »

La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy répond simplement que « le secteur d'OAP est basculé en 2AU. La zone Ap en face est maintenue ».

La Commission formule ainsi son avis définitif sur le secteur de la Vie Plaine :

maintien du zonage Ap sur le Pertuiset

annulation de l'OAP de La Vie Plaine et classement 2AU des parcelles 3645-5689 et 3951 partie Est

suppression de l'emplacement réservé ER 3 et avis défavorable pour les emplacements demandés par la Commune de Faverges dans sa délibération du 19 février (ER 3 et prolongement de ER 1 pour une liaison routière. La visite de terrain démontre la difficulté de réalisation de cet aménagement et le préjudice pour les deux bâtis concernés.

La Commission d'enquête admet que le développement certainement long, mais l'enjeu d'aménagement du secteur le mérite.

Fa R 10	M. Lazareth Philippe	Changement de zonage de l'ancienne usine Bourgeois.
<p>La parcelle D 4896 d'une surface de 2.494 m2 supporte l'ancienne usine Bourgeois. Elle est classée Ux au PLUi arrêté. Elle est enclavée entre UB et UAd. La zone Ux (secteur Staubli...) est quant à elle en pleine discontinuité de l'autre côté de la route.</p> <p>M. Lazareth Philippe envisage de partager son bâti entre logements et activité non industrielle (fitness, bureau, logistique...).</p> <p>Il demande un classement U permettant cette transformation.</p>		
<p>La Commission a estimé qu'il y avait ici un enjeu d'aménagement fort : un ancien tènement industriel désaffecté au cœur du quartier et en déconnexion totale du secteur industriel. Aussi a-t-elle questionné la CCSLA par le procès-verbal de synthèse § 6.4.8. :</p> <p><u>« Procès-verbal de synthèse : Ancienne usine Bourgeois sur Faverges.</u></p> <p>Le propriétaire souhaite le classement U de cet ensemble proposé Ux au PLUi. Son objectif est une restructuration comprenant un mixte d'activités et de logements.</p> <p>La Commission, tout en reconnaissant que cet emplacement complètement déconnecté de la zone Ux voisine devrait recevoir une autre destination, ne pense pas qu'un classement en U sans concertation avec la Collectivité soit une bonne solution.</p> <p>Pas plus que le maintien en Ux qui va conduire à un mixte mal vécu par les occupants. »</p> <p>Dans un premier temps la CCSLA s'est contenté d'un lapidaire « classement maintenu et ER pour régularisation de voirie ».</p> <p>Dans un deuxième temps la CCSLA « maintient le classement Ux » sans plus d'explication et supprime la référence à un ER.</p> <p>La Commission pense que cet ancien bâtiment industriel est dans une situation particulière : il est une poche à l'intérieur d'un ensemble d'habitations sans lien avec la zone Ux située de l'autre côté de la route.</p> <p>Il semblerait effectivement plus judicieux de lui trouver, par un classement U, une destination intermédiaire (mixte d'habitat et activité douce).</p> <p>Deux obstacles cependant :</p>		

cette mixité peut être source de conflit d’usage entre les activités et les habitants le caractère contraint du bâti qui peut être un obstacle à un aménagement cohérent et qualitatif.

La collectivité a donc le choix entre une solution d’attente en conservant le zonage actuel permettant des activités compatibles avec l’environnement ou la mise au point d’un projet de démolition et construction d’un projet d’habitat.

L’absence de concertation constructive entre le propriétaire et la collectivité pousse la Commission à souhaiter le maintien du zonage Ux qui lui semble la seule solution d’attente raisonnable.

La Commission émet donc un avis défavorable à la demande de M. Lazareth.

A moins qu’une solution négociée dans un délai compatible avec l’approbation du PLUi avec la collectivité ne permette une issue concertée sur un programme d’habitat sur un bâtiment nouveau, ce qui semble bien improbable.

Fa R 11	Mme Rey-Gollier Catherine M. Rey-Gollier Guillaume	Montbogon - parcelles 2705 et autres Plu Uh – Plui Aef- demande classement Uh
<p>Terrain familial au milieu du hameau de Montbogon, enclavé entre la route et des constructions, entièrement viabilisé : accord du Sila, étude trajectographique des chutes de rochers, étude de sol, permis déposé en février 2016 avec sursis à statuer.</p> <p>Ils demandent le classement en U.</p> <p>Accord verbal de la mairie de Faverges et délibération de la Commune de Faverges du 16 février 2016 de classer le village de Montbogon en zone Uh</p>		
<p>Cette demande particulière s’insère dans la réflexion de la Commission sur le classement en zone Ap, Aef, N1a ou Nb des villages et hameaux.</p> <p>Cette classification répond à l’exigence que s’est justement fixée la CCSLA de resserrement de l’urbanisation : économie d’espace et contraintes de développement démographique inscrites dans le SCOT, et limitation des pôles de développement.</p> <p>Cet objectif correspond tout à fait à l’énoncé du PADD et ne doivent, sur le fonds, souffrir aucune remarque de la Commission.</p> <p>Par contre l’outil utilisé de classer, ici en Aef, les hameaux semble peu adapté : d’une part il ne correspond pas véritablement à la définition de la zone énoncé en tête de règlement et, d’autre part, il stérilise complètement des zones de vie qui, si elles ne doivent pas se développer doivent cependant pourvoir « respirer » : extension limitée, annexes et éventuellement comblement d’un espace interstitiel qui ne remettent pas en cause les objectifs du PLUi.</p> <p>Au risque, le cas contraire, d’empêcher toute vie normale dans ces hameaux. La Commission d’enquête est persuadée que des problèmes surgiront assez vite suscités par des situations semblables.</p> <p>Ce thème, assez important aux yeux de la Commission, a fait, sur sa généralité, l’objet d’une remarque des services de l’Etat et, sur l’aspect factuel, d’une délibération de la Commune de Faverges du 16 février 2016 demandant, à l’occasion de son avis favorable sur le PLUi, le classement en zone Uh du hameau de Montbogon au même titre que ceux d’Englannaz, Favergettes et du Villaret.</p>		

Ce thème fera l'objet d'une analyse indépendante dans le rapport et les conclusions de la Commission.

Le procès-verbal de synthèse a porté cette interrogation particulière à la CCSLA :

« Terrain familial au milieu du bâti du hameau classé entièrement Aef.

Le risque de chute de rochers a été appréhendé par une étude trajectographique.

Cette demande rejoint la double thématique du classement des lieux habités en zone A (procès-verbal 5.3) et le nécessaire desserrement du marché foncier familial permettant de respirer sans contrainte pour les espaces naturels et les objectifs du PLUi (procès-verbal chapitre 5.6).

Il s'agit du type d'adaptation qui, si elle n'est pas acceptée, rendra les objectifs de la Collectivité incompréhensible pour la population.

Cela rejoint d'ailleurs le souhait exprimé par la Commune de Faverges dans sa délibération d'avis sur le PLUi. »

L'avis de la CCSLA (p. 30 de sa deuxième réponse au procès-verbal de synthèse) est favorable à l'adaptation.

La Commission donne un avis favorable à la demande de Mme Gollier Mercier catherine et Golliet-Mercier Guillaume.

La Commission enregistre en même temps l'accord qui conditionne cette évolution : le classement en U du hameau de Mont Bogon à moins qu'une autre solution ne soit possible.

Fa R 12 CC C 27	Madame Berger Brigitte, née Bianco	La Vie Plaine – parcelle 4840 – Plan local d'urbanisme Ud – PLUi Ap – demande classement U
	M. Baud Philippe (reporté en Fa R 9 bis)	M. Baud intervient pour le tènement OAP la Vie Plaine et le secteur Ap de l'indivision Bianco Odette. Sujet traité avec le thème « la Vie Plaine » en Fa R 9

La parcelle 4840 est construite sur sa partie avale (maison et piscine).
Madame Berger s'interroge sur le « coup de crayon » reléguant la moitié amont de sa parcelle en zone Ap. Ce qui ne correspond pas à son projet de construire sur le terrain deux petites maisons pour accueillir enfants et petits-enfants lors des vacances
Elle demande le retour de la totalité de sa parcelle en U.

Lors de la permanence Mme Brigitte Berger a obtenu les attendus de la décision de la CCSLA sur le classement des terrains du secteur de la Vie Plaine : nécessité de resserrement des constructions, économie d'espace et limitation de l'urbanisation située dans des secteurs bien identifiés comme, par exemple l'Opération d'Aménagement et programmation de la Vie Plaine.

Il est clair que cette option de la CCSLA, si elle est comprise par Mme Berger, ne correspond pas à son projet et à la simple gestion de son patrimoine foncier.

Sa demande n'est pas à étudier isolément : s'impose logiquement et obligatoirement la prise en compte de la parcelle voisine n°4843 pour une partie d'environ 1500 m2 qui forme, avec

la partie déclassée de la parcelle 4840 de Mme Berger, un petit tènement de 2700 m2. Ce tènement, prolongation enclavée de la zone Af dans le secteur urbanisé doit être traité globalement.

Dans une première approche la Commission pensait apporter réponse négative à cette demande par crainte d'effet d'entraînement. Au terme de sa réflexion, et en parallèle avec la demande Fa R 7et le principe énoncé en tête de l'analyse des remarques, la Commission estime que :

il n'y a aucun risque d'entraînement

la modification est mineure et concerne une véritable enclave en zone construite

malgré la situation de proximité avec le château, ce petit tènement n'est, curieusement, exposé à aucune vue

l'utilisation agricole de cette pente forte entre deux maisons est impossible contrairement à l'illusion donnée par le plan

ces constatations résultent d'une visite de terrain

La Commission donne donc un avis favorable à cette demande et souhaite l'intégration des parties non construites des parcelles 4480 et 3543en zone U.

Fa R 13	M. Picchiotino Sylvain	Le Villaret parcelle 1862 – PLU Uh – PLUi N1a – demande U
<p>Au cœur du village du Villaret la parcelle 1862 de 661 m2 est proposée N1A. La demande de permis de construire a donc fait l'objet d'un sursis à statuer. M. Picchiotino demande le classement en zone U. D'autant que la délibération de la Commune de Faverges du 16 février 2016 demande le retour en zone U du hameau du Villaret.</p>		
<p>L'analyse de cette demande est identique à celle de Fa R 11 (M. Rey-Gollier – Montbogon) et conduit à la même conclusion. D'autant que le Villaret fait l'objet, au PLUi, d'un curieux découpage en Ap, Aef et N1a. Trois zones différentes pour un petit hameau c'est quelque part un excès de précision assez inattendu. Là aussi un découpage « U » très serré autour du bâti existant serait plus adéquat et permettrait la nécessaire respiration du hameau. En termes de construction nouvelle cela se limiterait à cette seule parcelle. Cette question a fait l'objet d'une interrogation au procès-verbal de synthèse :</p> <p>La CCSLA a donné un avis favorable à l'adaptation, adaptation est possible uniquement si le Villaret en reclassé en U.</p> <p>La Commission donne un avis favorable à la demande de M. Pichiotino et prend acte de la volonté induite de la CCSLA de classer le village du Villaret en U, à moins qu'une autre solution de soit possible.</p>		

Fa R 14 CC R 4	MM. Gilles et Cédric Lonni	Constructibilité des parcelles OE 2574 et 2403 (Novellet ou Charmettes entre Verchères – Frontenex)
<p>Le projet de PLUi arrêté prévoit une trouée verte entre les deux villages de Verchères et Frontenex comme espace protégé au titre de l'article L 123-1-III-11. Les parcelles OE 2403 et OE 128 constituent la partie amont de cette ouverture. M. Lonni en demande soit la suppression pour être rendue en zone U comme au PLU actuel soit d'en ramener la largeur de quarante mètres à environ 30 mètres. Ceci afin de permettre à son fils de construire. La construction serait maintenant réalisée si différentes difficultés de voisinage n'avaient pas retardé l'échéance.</p>		
<p>La situation du fils de M. Gilles Lonni est effectivement délicate : son projet se voit pénalisé par un retard lié à des difficultés particulières et une modification des règles d'urbanisme. Il est cependant clair et constant que, dans un cas tel que celui-ci, les règles d'un précédent document d'urbanisme ne peuvent être opposées aux nouvelles. Par ailleurs M. Lonni comprend tout à fait les impératifs qui sont ceux de la CCSLA pour la construction de son projet de territoire et de PLUi. Aussi pour avancer vers une solution il demande, non de rendre la totalité des parcelles 2574 et 2403 constructible, mais de respecter la nécessité d'une coupure entre les deux hameaux de Frontenex et Verchères tout en la réduisant pour permettre l'implantation de la maison. Sa proposition porterait cette coupure de mètres à 25 mètres.</p> <p>La Commission s'est rendue sur place pour vérifier la possibilité de prendre en compte la demande de MM. Lonni et conclue ainsi : le principe du corridor ne peut pas être remis en question. Les servies de l'Etat ne le permettraient pas. le tracé proposé par M Lonni réduit le corridor à 25 mètres en moyenne et non 30 la partie restant, au PLUi arrêté, U de la propriété de M. Lonni permet une implantation en limite de zone Ap ce qui laisse une largeur utile de de 20 mètres l'accès peut se faire à partir de l'accès commun avec celui de la parcelle 2042 en remontant l'embranchement vers la parcelle 2043 de quelques mètres.</p> <p>Dans ces conditions la Commission ne peut pas donner un avis favorable à la demande de MM. Lonni.</p>		

Fa R 15	M. Christophe Morardet	Marlens parcelle 792 – U carte communale – Ap PLUi - Demande passage en U
<p>M. Christophe Morardet propriétaire par acquisition en 2013 de la parcelle 792 de 4329 m2a fait dresser un plan d'aménagement de trois bâtiments, dont un de service hôtelier, sur la parcelle. Le PLUi arrêté met à bas le projet engagé sur la foi de la carte communale : si la moitié sud de la parcelle reste constructible, la moitié nord de la parcelle est en Aef.</p> <p>Pour lui c'est d'une part une perte importante (acquisition et frais d'architecte) et un amenuisement du potentiel (habitat et emploi) de Marlens compte tenu de la qualité de son projet et, d'autre part, une incohérence d'aménagement : le nouveau zonage sur sa parcelle et la parcelle voisine 2061 crée un tènement Agricole à demi enclavé en limite nord-est d'urbanisation, en pied de coteau.</p> <p>M. Morardet demande le classement en U de la totalité de sa parcelle.</p>		

Les exigences du PLUi et les objectifs du PADD ont bien été expliqués à M. Morardet qui souscrit à cette vue d'ensemble et aux objectifs du PLUi. Il juge cependant que l'application sur sa parcelle est incohérente au regard des lieux. Il a déjà sollicité une audition par le bureau de la CCSLA.

La Commission estime que son avis doit intégrer également la parcelle voisine 2061 même si le propriétaire n'intervient pas au cours de l'enquête. C'est donc un tènement de 4.200 m² qui est concerné. Nous sommes hors de la problématique de "vide interstitiel" en hameau et sur un effet d'entraînement important.

Enfin la Commission remarque que le zonage épargne une surface de 1800 m² restée constructible. Il semble que le crayon ait été, ici, plus souple que dans beaucoup de secteurs où la limite de constructibilité est tracée au plus près des maisons.

Pour ces raisons la Commission ne peut pas donner un avis favorable à cette demande.

Fa R 16 CC R 34	Mme Marcelle Serph	Rond-point Est de Faverges – parcelle 5195 – AUe au PLU – Aef au PLUi
<p>Madame Marcelle Serph propriétaire du restaurant Takayalé (parcelle 5196) envisage, après un temps d'attente de donner suite à son projet de construction d'hébergement léger de loisirs sur la parcelle voisine 5195 actuellement Aue au PLU. Ce qui lui permettrait de financer la restructuration du restaurant en accueillant, comme la demande s'en fait sentir, une clientèle de passage notamment les parapentistes du col de la Feclaz.</p> <p>Elle demande donc le retour en classement « zone de loisirs et hébergements » de la parcelle 5195.</p>		
<p>Le classement des parcelles est en fait : parcelle 5196 d'assise du restaurant en Nr et parcelle voisine assise du projet d'hébergement léger de loisir en N1B.</p> <p>Il semble que, pour des raisons ignorées de la Commission, aucune discussion n'ait eu lieu entre la propriétaire et la collectivité pour l'avenir de cette zone touristique ébauchée et non achevée sur l'entrée Ouest de Faverges.</p> <p>En première approche la Commission demande à Mme Serph de se rapprocher de la CCSLA pour voir comment son projet s'intègre dans la politique d'accueil touristique. Il n'appartient pas, à priori, à la Commission de se substituer à la Collectivité pour juger de cet aspect.</p> <p>Enfin la Commission a jugé cette question suffisamment opportune pour être intégrée <u>au procès-verbal de synthèse dans la rubrique « tourisme »</u> :</p> <p>« A l'ouest le tènement du Takayalé dont la propriétaire veut réactiver un projet d'habitat léger de loisirs en relation notamment avec l'activité de parapente. La Commune de Faverges semble rayer cette possibilité en souhaitant un corridor pour grand gibier ».</p> <p><i>Dans un premier temps la CCSLA n'a pas apporté de réponse éclairante. Elle a ensuite « confirmé la position de la commune. Le traitement des entrées de ville impose de ne pas amener de constructions nouvelles sur ces secteurs, sans réflexion globale préalable ». A travers la délibération de la Commune de Faverges apparaît la nécessité d'inscrire un corridor « grand gibier ». Ce point est à vérifier.</i></p> <p>Regrettant le manque de concertation entre les acteurs locaux sur ce thème précis, la Commission ne peut qu'acter l'avis de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy et donner suite défavorable à la demande de Mme Serph.</p>		

Fa R 17	M Servient et Mme Rivollet	Remise de documents
analysés en Fa R 4		

Fa R 18 CC C 86 Se R 20	M. Vallet Philippe et Paul	Vesonne – parcelles 1291-1292-1294-1631 – Uh au PLU – Aef au pluii
Terrain familial avec certificat urbanisme positif du 12 novembre 2015. Demande la remise en secteur U d'une surface de 1667 m2 m2 en bordure de route, entre deux bâtiments.		
<p>La Commission d'enquête souhaite faire ici application de la règle qu'elle s'est fixée en début de remarques : cette demande permettrait de clore l'urbanisation amont de la route en fin de village. Il s'agit en effet d'une petite surface entre les deux derniers bâtiments du village côté amont, étant remarqué que l'autre côté de la rue est complètement urbanisé sur une longueur beaucoup plus importante.</p> <p>Le risque « faible » de chute de pierres ne justifie pas, en soi, la non constructibilité des parcelles, les contraintes constructives s'appliquant.</p> <p>Le fait qu'un certificat d'urbanisme positif a été donné le 15 novembre 2015 n'est pas pris en compte par la Commission pour rendre son avis.</p> <p>La CCSLA, dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, est en accord avec cette analyse, sauf pour les parcelles supportant un risque fort.</p> <p>La Commission donne un avis favorable à cet ajustement minime qui répond au principe énoncé en début de rapport, en limitant son avis favorable aux parcelles hors « risque fort ».</p>		

Fa R 19	Mme Gendre	Secteur au nord de l'église de Viuz, Traitée en Fa R 30
---------	-------------------	---

Fa R 20	Mme Demaison Marie Rose M. Carquex Jean Claude	La Fourchue – Frontenex – parcelle E 819 U au PLU et Ap. au pluii
Mme Demaison demande la constructibilité de sa parcelle 819 à l'amont de l'OAP La Fourchue, comprise dans le projet de lotissement prévu par M. Carquex.		
Cette demande a été traitée en Fa R1.		

Fa R 21	<p>M. Demaison Emmanuel</p> <p>M. Zamparo Adrien</p> <p>M. Dussoliet Berthod Thierry</p>	<p>Parcelle 2600 et 2794 Ud au PLU et Aef au PLUi</p> <p>Parcelles 2614, 2615 et 2610 Ud au PLU et Aef au PLUi</p> <p>Parcelles 1674 et 2797 en partie N1A</p>
<p>Trois demandes sur le même secteur du bas des Comballes.</p> <p>M. Zamparo Adrien souhaite voir classer en U ses parcelles 2610-2612-2615 et 2616 qui supportent à l'amont sa maison. Son projet est de pouvoir construire une autre maison sur le bas des parcelles. L'ensemble est classé N1A au PLUi. Parcelles enclavées en zone construite. La classement N1A ne se justifie pas.</p> <p>M. Demaison Emmanuel a construit le haut de sa parcelle 2600. Il souhaite pouvoir construire une deuxième maison sur l'aval de la parcelle enclavée en zone construite et dont le cassement Aef ne se justifie pas.</p> <p>Les deux parelles de M. Dussoliet Berthod Thierry qui supportent son habitation sont classées en Aef, excepté le bas de la 1674 qui est l'entrée « goudronnée » de son terrain classée N1A. Ce classement interdit de réaliser un abri à voiture. M. Dussoliet-Berthod demande la possibilité de pourvoir réaliser de ce petit abri.</p>		
<p>La Commission a souhaité une analyse plus fine que seule une visite de terrain peut permettre.</p> <p>Les deux demandes de MM. Zamparo et Demaison reposent sur les mêmes bases mais sont cependant dissemblables.</p> <p>La demande de M. Demaison se situe effectivement en cœur de zone construite sur les quatre côtés de sa parcelle. La place est suffisante pour supporter cette densification. La Commission estime qu'il s'agit ici du type de possibilité de construction qui n'empiète aucunement sur la zone naturelle.</p> <p>Au contraire de vouloir accepter, par exemple, l'extension d'urbanisation introduite en dernière minute sur le secteur de Verchères (les Palles) il semble plus utile pour respecter le double impératif que s'est fixé la CCSLA (respect du nombre de logements à construire sur la période et économie d'espace) d'utiliser ces petits espaces interstitiels.</p> <p>Ce qui pose effectivement le problème du classement en Aef de cet ensemble bâti.</p> <p>Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la CCSLA reste dans l'expectative en attente du rapport de la Commission.</p> <p>La demande de M. Zamparo s'analyse de manière différente : terrain en limite d'urbanisation dont la partie sollicitée en U est en « plus » extension sur la zone naturelle. La limite d'urbanisation peut effectivement se concevoir comme sur le plan arrêté.</p> <p>Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la CCSLA se montre opposée à une évolution sur cette demande.</p> <p>Demande de M. Dussoliet-Gond : la Commission juge cette demande tout à fait réaliste et fondée, d'autant que cette partie de zone N1A ne se justifie absolument pas.</p> <p>Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la CCSLA se méprend : la partie où doit se faire l'abri à voiture est en N1A et non en Aef, ce qui rend effectivement impossible sa réalisation. Vouloir que le pétitionnaire le réalise plus haut est purement arbitraire.</p> <p>En conclusion la Commission :</p>		

ne donne pas avis favorable à la demande de M. Zamparo
 donne avis favorable à la demande de M. Demaison
 Donne avis favorable à la demande de M. Dussolliet-Berthod.

Traduction en termes de zonage :

les parcelles de M. Zamparo restent en N1A

la zone U est étendue sur le bas des Combralles en restant au plus proche de l'urbanisation si la CCSLA ne suit pas cet avis de la Commission, tout au moins la zone Aef devra englober le bas de l'entonnoir N1A qui correspond à des surfaces goudronnées.

Fa R 22	Mme Gurrall Irène et renvoi à R 50 pour la parcelle 1806	Vesonne parcelles 1862-1012 – Ud au PLU et Ap au PLUi (- demande de classement U
<p>Mme Gurrall pose demande de constructibilité de ses deux parcelles actuellement Ud au PLU et équipées, en bordure de route. Elle pose également la question des marges de recul à observer par rapport à la voirie sur la parcelle 1806 pour un bâtiment qui va faire l'objet d'une demande de permis de construire. La parcelle a bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif en octobre 2015.</p>		
<p>Sur ce secteur la zone « urbaine » se trouve au nord de la route et en décalage par rapport aux parcelles de Mme Gurrall Les deux parcelles sont en bordure sud de la route, en contact à l'Est avec la fin d'une urbanisation de « bord de route » et ouvertes sur la plaine agricole. Le retour en zone Ap se justifie complètement pour interrompre l'urbanisation linéaire amorcée plus à l'Est. Rien ne justifie le retour en U de ces parcelles au regard des objectifs du PLUi. La Commission ajoute qu'il s'agit là d'un exemple assez frappant du résultat du mode opératoire de document précédent et des problèmes induits.</p> <p>Cette demande doit recevoir un avis défavorable de la Commission.</p> <p>La deuxième question de Mme Gurrall renvoie non pas au PLUi mais au règlement du PLU actuel. La Commission n'a pas d'avis à donner sur ce point. Par contre elle attire l'attention sur le futur classement en zone N1A de cette parcelle. S'agissant de la question posée ultérieurement par Mme Gurrall du classement U et non N1A de cette parcelle 1806 la Commission renvoie à l'analyse Fa R 50.</p>		

Fa R 23	M. Brachet Rémy Gaëc Arclosan	Tènement Ap dans la plaine d'Englannaz
<p>M. Brachet pose la question du règlement de la zone Ap au regard des besoins d'agrandissement, de mise aux normes obligatoires et de besoin de nouveaux bâtiments agricoles.</p>		
<p>Cette préoccupation rejoint celle de la Chambre d'agriculture et la remarque de l'Etat dans son avis sur le PLUi. Elle fait l'objet d'une analyse particulière au chapitre 9-1 du rapport.</p>		

Fa R 24	Claude Suscillon	Tènement Ap dans la plaine de Mercier pour agrandissement élevage avicole
<p>M. Claude Suscillon pose la question du règlement de la zone Ap au regard des besoins d'agrandissement, de mise aux normes obligatoires et de besoin de nouveaux bâtiments agricoles.</p> <p>Il a bénéficié auparavant d'un permis de construire de trois bâtiments pour élevage de volailles. Deux seulement ont été construits. Le projet du troisième se pose dans la perspective de la reprise de son exploitation.</p> <p>Il complète la question par celle d'une éventuelle installation de méthanisation</p>		
<p>Cette préoccupation rejoint celle de la Chambre d'agriculture et la remarque de l'Etat dans son avis sur le PLUi.</p> <p>La Commission estime que les règlements écrit et/ou graphique doivent être modifiés pour répondre à cette problématique.</p> <p>Il est évidemment incomplet de protéger l'espace agricole tout en contraignant les exploitations situées en zone Ap de ne pas pouvoir évoluer</p> <p>Enfin se pose la question des installations de méthanisation classées icpe. Elles constituent un complément maintenant efficace compte tenu de l'importance des énergies renouvelables et de la difficulté de traiter lisiers et autres déjections animales.</p> <p>Bien que cette question soit traitée dans la thématique agricole, la Commission s'attache à émettre ici un avis favorable pour le projet e M. Suscillon qui illustre parfaitement les difficultés rencontrées par les agriculteurs face au règlement des zones A.</p> <p>Cette remarque sera traitée dans le thème « agriculture »</p>		

Fa R 25	Consorts Hudry	Le Villard- parcelles 804 et 805 – Ud au PLU et Ap au PLUi
<p>M. Mangel demande au nom des consorts Hudry de reclasser en zone U ces deux parcelles auparavant constructibles. Un récent partage a consacré leur valeur de terrain constructible.</p>		
<p>Deux parcelles de 3.917 m2 au total.</p> <p>Leur situation, détachées de l'urbanisation, au cœur de la zone Ap et L 123.1.5.III.2 (zone paysagère protégée) impose à la Commission une réponse défavorable au risque de compromettre les objectifs du PLUi de protection des terres agricoles et de resserrement des zones urbanisables.</p>		

Fa R 26	Mme Marillet Nicole	Parcelles 3309 et 4479 A au PLU et Ap au PLUi Demande de classement AUx
<p>Madame Marillet demande le casement de l'ensemble des terrains au sud la RD 1508 en continuation (vers l'ouest) de la zone Aux des Boucheroz Sud. Ceci pour renforcer l'offre commerciale de Faverges (type Gemo) et de ne pas livrer la plaine d'Englannaz au seul exploitant agricole.</p>		
<p>La stratégie commerciale du secteur de Faverges a été longuement réfléchi pour aboutir à l'extension des Boucheroz Sud sur un tènement de 11 hectares entre le magasin Ledl et la</p>		

zone urbanisée de Faverges
 Ce qui correspond d'ailleurs au choix de l'actuel PLU.
 Au regard des enjeux commerciaux, de l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie et de l'Etat et de la protection des terres agricoles, il n'est pas envisageable de poursuivre l'extension de la zone des Boucheroz Sud à l'ouest du magasin Lidl.
 L'avis de la Commission est donc défavorable à la demande de Mme Marillet.

Fa R 27	M. Philippe Sublet	Tènement agricole Ap plaine d'Englannaz
M. Sublet Brachet pose la question du règlement de la zone Ap au regard des besoins d'agrandissement, de mise aux normes obligatoires et de besoin de nouveaux bâtiments agricoles.		
Cette remarque sera traitée dans le thème « agriculture ».		

Fa R 28	M. Ludwig Ambrosiani	Possibilité d'agrandissement habitation en zone Ux – garde barrière de Doussard
M. Ambrosiani pose la question des marges de recul pour agrandir la maison de garde-barrière qu'il envisage d'obtenir dans le cadre d'un partage.		
La première question est de savoir si cet agrandissement de maison d'habitation existante située en zone UX est possible au regard du règlement. Le PLUi souhaite en effet séparer les fonctions d'activité et l'habitation.		
Pas de réponse de la Commission sur ce sujet.		

Fa R 29	M. Cuillery Pascal	Note contexte zonage Aef et Ap Les Combrailles
M. Cuillery Pascal remet une note détaillée sur les justificatifs attendus pour le classement en zone Aef du secteur des Combrailles.		
<p>La note de M. Cuillery est détaillée, étayée par la lecture des « fiches de rédaction des PLU » du Gridauh, une référence en la matière.</p> <p>La Collectivité a estimé que le secteur haut des Comballes ne représentait pas une urbanisation compte tenu de la faible densité de l'habitat. Ne souhaitant pas voir se secteur en « extension » il l'a logiquement intégré au secteur Aef environnant sans que naturellement le lieu habité ne présente en lui-même aucune valeur d'utilité agricole.</p>		
<p>De son côté la Commission d'enquête retient comme positif la limite d'urbanisation des Comballes, proche du mitage par sa densité. Par ailleurs la possibilité de densification du secteur est quasi inexistante si ce n'est de construire hors de l'enveloppe du « lotissement », ce que la Collectivité n'a pas retenu et que la Commission d'enquête consacrerait, le cas échéant, par un avis définitif. La situation est différente sur le bas des Comballes.</p> <p>La Commission d'enquête reste cependant étonnée par le classement des secteurs habités en</p>		

A ou N, surtout pour les secteurs de hameau historique. Elle a fait part de cette remarque à la CCSLA dans le procès-verbal de synthèse.

Quant à l'argumentation proprement juridique la Commission ne se reconnaît pas la compétence nécessaire, le tribunal administratif restant juge, souvent imprévisible, de ce type de contentieux éventuel.

Remarque complémentaire : le zonage Aef des Comballes permet les aménagements, annexes et agrandissements nécessaires à l'évolution du bâti sans toutefois permettre de nouvelles constructions.

Fa R 30 Fa R 38	M. Chaffarod Alain et Fa R 38 Savioz marcel	Parcelles 2935-2261-745-2266-2268-747- et 2468-2470 à Viuz
Fa R 19 Fa R 30 Fa R 31 Fa R 38 Fa R 70	Mme Gendre M. Chaffarod Alain M. Tissot Dupont Daniel M. Savioz Marcel M. Savioz marcel	Secteur au nord de l'église de Viuz, sous le merlon de la 2*2 voies Secteur est de Viuz Secteur nord du rond-point
Fa R 6 (rappel)	M. Rimboud Noel (rappel)	Viuz parcelles 2940-2942 UAh au PLU et N1A au PLUi demande de reclassement U

L'ensemble des demandeurs font remarquer l'anomalie que constitue à leurs yeux le classement N1A de cet ensemble de l'ordre de 9758 m² : rien ne justifie au regard du document « justifications du projet » le classement en N1A de cette bande enclavée entre le merlon de protection de la 2*2 et l'urbanisation. L'observation du terrain non plus, sauf à classer également en N1A la 2*2 estime l'un d'eux.

D'autant que l'ensemble de la bande n'est pas traité de la même manière (la partie Ouest en classée U).

Particularité : M. Chaffarod demande le classement de l'ensemble de ces parcelles en zone U, rappelant un historique favorable de jugement par le TA de Grenoble. Il précise que ces parcelles sont enclavées entre un secteur bâti et le merlon de protection de la 2*2 voies pour les premières et en prolongement d'une zone construite pour les deuxièmes

Avant de rendre son avis la commission a effectué une visite détaillée du site et souhaité, au procès-verbal de synthèse, que la CCSLA explique le fondement de ce zonage.

Procès-verbal de synthèse :

Cette Zone N1a entre le merlon de protection de la déviation de Faverges et le village de Viuz (quartier de l'église) est-elle justifiée par un impératif de protection ressortant du N1A ou d'un simple arrêt de l'urbanisation. D'autant que le classement est inégal de l'Est à l'Ouest de cette bande de terrains.

La CCSLA répond : « L'urbanisation est à limiter, le classement doit être harmonisé en N1B ».

Ce groupe de parcelles est en N1A entre la 2*2 voies et l'urbanisation, bande de terrain variant de 20 à 60 mètres de largeur.

Il est d'une part évident que le classement N1A ne se justifie pas en lui-même si ce n'est en prolongement du secteur N1A amont de la 2*2 voies. Ce classement est ici à vocation purement inconstructible.

Par contre la protection du secteur peut tout fait se justifier compte tenu de la proximité de l'église de Viuz et de son environnement remarquable. Il peut tout à fait trouver une destination autre que de l'habitation rendue difficile par les nuisances sonores de la 2*2 voies. Peut-être un projet pourrait-il ultérieurement voir le jour pour sa mise en valeur.

Par contre le zonage N1B conviendrait mieux à cet objectif et serait plus souple pour les propriétaires dont l'arrière du terrain est classé en N1A. En l'absence de ce classement N1B la Commission serait conduite à demander le passage en U de certaines parties de parcelles pour permettre certains aménagements (exemple la parcelle 2940-2942 de Mme Gendre à l'extrémité Est).

Enfin la Commission s'étonne du classement U de la parcelle 2907 de 2630 m2. A priori rien ne la distingue des autres. Elle supporte également une lignée de noyers que ailleurs le règlement caractérise implacablement par une protection. **Questionnée dans le procès-verbal de synthèse sur cette différence de traitement, la CCSLA n'a apporté aucune réponse sur ce point particulier.**

En conclusion la Commission :

ne retient pas les demandes de l'ensembles des propriétaires de la zone
demande le reclassement en N1B des parcelles N1A
demande le classement N1B de la parcelle 2907. Si la CCSLA ne retenait pas ce dernier point la Commission demande alors le maintien en N1B des seules parcelles 2167-2189-891 et 885 et le classement en U des autres. Ce qui consacrerait la protection de l'îlot central et rendrait plus libre les deux extrémités Est et Ouest du site sur un principe d'équité.

Le second groupe de parcelles est en fin de zone construite N1B au nord de la 2*2 voies, sous le rond-point. La Commission s'interroge sur l'opportunité de rendre constructible ce petit secteur de 5500 m2 contraint dont une partie (1500 m2 environ) est en U. Entre le village et la petite zone rocheuse de La Rochette le reste, classé N1B participe à la coupure d'urbanisation et, même situé en second rang derrière le bâti de bord de route, est quand même en débordement visuel. Le classement N1B se conçoit tout à fait sauf si la CCSLA souhaite mobiliser un foncier complémentaire.

La Commission donne donc avis défavorable à la demande de classement U de cette zone.

La troisième se situe au nord en zone Aef pour la partie avale de la parcelle 1905 enclavée entre des constructions. La partie amont de la parcelle est classée N1A.

La Commission ne donne bien entendu pas avis favorable au classement U de la partie amont.

Par contre la partie avale, dent creuse dans une ligne bâtie, peut recevoir utilement une maison sans que les vues sur le secteur ne soient pénalisées. C'est, pour la Commission une solution de densification préférable à l'ouverture de nouveaux secteurs comme Les Pales de Verchères. Très réservée au départ de sa réflexion, la Commission est plus favorable à ce type de demande qui exige le reclassement de la ligne bâtie de Aef en U. Les parcelles 1452 et 1479, plus au nord, pourraient ainsi recevoir une construction.

La Commission donne avis en ce sens.

M Rimboud Noel s'étonne du classement en N1b de la moitié Est de sa parcelle 737 à Viuz. En effet cette parcelle fait partie de son tènement construit car bien délimité par un muret du milieu naturel, gravillonné et supportant garage et abris à voiture pour les locataires. Il demande de remettre cette surface en zone UAh qui la jouxte pour pouvoir construire deux logements. Une demande de division préalable a été déposée le 16 février 2016.

Il serait logique de ne pas démembrement ce tènement de terrain qui fait, fonctionnellement partie du bâti de M. Rimboud. Par contre cela libère une possibilité de construction de deux logements qui pourrait s'accepter mais qui atténuerait l'effet de coupure d'urbanisation à l'Est du village de Viuz.

La Commission donne avis défavorable à la demande de M. Rimboud.

Fa R 31	M. Paul Tissot-Dupont	Parcelles 891-892-2183 Viuz entre bati et 2*2 classées N1A
M Tissot Dupont s'étonne du classement en N1A de la bande de terrain entre la 2*2 voies et le quartier de l'église.		
Traité avec remarque Fa R 30 de M. Chaffarod Alain		

Fa R 32	M. Patuel Gérard	Parcelle 2297 Viuz
<p>Deux demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle 2297 Viuz : Demande identique à celle de M. Patuel Christian et Claude Patuel. Traitée en Fa R 8. - Parcelle sur le secteur de La Chapelle 		
<p>- Pour la parcelle 2297 la Commission a donné son avis favorable à Fa R 8. Cette demande concerne en effet le même tènement</p> <p>- Parcelle secteur de La Chapelle : ensemble de parcelles (2773 ... 2779) situées à l'Est de la route entre les deux rond points. Les parcelles de M. Gérard Patuel sont incluses dans un zonage AUx du PLU actuel de 18.000 m2 environ. C'est donc le maintien de la zone AUx qu'il faut analyser et non seulement l'avenir des seules parcelles de M. Patuel. Au regard des consommation d'espaces permises par le SCOT pour les zones d'activité, la CCSLA a fait un autre choix d'implantation, ne souhaitant pas conserver une zone d'extension de son parc d'activité sur ce secteur.</p> <p>La demande de M. Gérard Patuel ne peut donc pas être retenue.</p>		

Fa R 33	M. Thierry Dussoliet-Berthod	Parcelle 1671-1674 les Comballes
Traité avec Fa R 21.		

Fa R 34	M. Dufour Lucien	Parcelles 568 et 571 Les Marsalins Faverettes
<p>Trois remarques :</p> <p>manque de lisibilité des plans classement N1B du hameau de Faverettes alors qu'il s'agit d'une zone urbaine déclassement de AUd en N1B : demande de reclassement en zone U avec production d'un certificat d'urbanisme du 24 juillet 2015 ainsi que de différentes pièces dont un compromis de vente valide jusqu'au 30 juin 2015. A priori aucune suite positive n'a été donnée. Par ailleurs un courrier de M. le Maire de Faverges indique bien que ce terrain ne peut pas faire objet de changement de zonage au regard des impératifs du SCOT. M Dufour demande le reclassement du terrain en zone U</p>		
<p>lisibilité des plans : la Commission a fait part à la CCSLA de cette difficulté qui devra être corrigée avant approbation définitive du Plan local d'urbanisme intercommunal. classement en N1B du hameau de Faverettes : la Commune de Faverges a effectivement demandé le reclassement en U de ce hameau. Ce point sera traité avec les demandes de la commune. Reclassement en U des parcelles anciennement AU. Cette demande est à examiner non seulement pour les parcelles de M. Dufour mais pour l' totalité de l' ancienne zone AUd. Des Marsallins. S'agissant d'un peu plus de 1,7 ha la Commission estime qu'il est impossible de donner suite favorable à cette demande : les impératifs du SCOT ainsi que les objectifs de la CCSLA en termes demande resserrement de l'urbanisation et d'économie d'espace sont incompatibles avec cette demande</p>		

Fa R 35	M. Michel Patuel	
<p>Demande sur Cons Ste Colombe (Curtillet) traitée avec les remarques sur Cons Ste Colombe Demande de classer Les Marsallins à Faverettes Sud en U. Classement N1B du hameau de Faverettes</p>		
<p>Remarque traitée sur Cons Ste Colombe : se reporter Demande de classement en U des Marsallins : réponse défavorable justifiée en Fa R 34 Classement N1B du hameau de Faverettes : la réponse est portée dans l'analyse de la délibération de la Commune de Faverges sur ce même thème.</p>		

Fa R 36	Mme Roubeyrotte Danielle	Les Boucheroz règlement de la zone
<p>Mme Roubeyrotte Danielle poursuit depuis plusieurs années le projet de s'installer comme propriétaire dans la zone des Boucheroz pour une activité commerciale (La Ronde du Bio) pour une surface minimum de 300 m2. Elle craint que l'évolution du règlement de la zone 1Aux ne soit défavorable à son implantation qu'elle ne peut absolument pas situer en centre de Faverges.</p>		
<p>La Commission, tout à fait consciente de cette question, a interrogé la CCSLA en mettant en relief les avis a priori contradictoires de la Chambre de commerce et d'industrie sur ce thème,</p>		

l'un favorable par courrier à Mme Roubeyrotte, l'autre « défavorable » dans son avis sur le Plan local d'urbanisme intercommunal :

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la CCSLA indique :

« Il s'agit de répondre à la demande d'implantation de commerces qui nécessitent une surface commerciale qui ne se trouve plus en centre-ville. Le secteur a été étudié dans le cadre d'une approche environnemental de l'urbanisme (AEU), les terrains acquis à 90 % à l'amiable, les futurs acquéreurs sont dans l'attente de la purge des délais de recours sur les autorisations d'urbanisme. Le ScoT n'interdit pas l'implantation de surfaces supérieures à 300 m², il énonce des localisations préférentielles ».

La Commission estime cette réponse tout à fait justifiée et, de ce fait, souscrit pleinement au double souhait de Mme Rebeyrotte et de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy.

<p>Fa R 37 Fa R 49 CC R 33 CC R 35 CC C 56 CC C 87</p>	<p>Mme Bonnin du cabinet d'avocats Ballaloud Thierry Mollier Falcy Jeannette (déposition) Dussoliet Gond Hélène (courrier) Dussoliet Gond Hélène courrier Dossier Ballaloud Avocat</p>	<p>Impasse de l'Orangerie et différents terrains de l'indivision Dussoliet-Gond sur Verchères</p>
<p>Remise d'un document sur l'impasse de l'orangerie dont la compréhension n'est pas immédiate, d'autant que la mandataire n'a donné aucune explication, renvoyant simplement à une explication à solliciter de la mairie de Faverges. Demande de classement en zone U d'un tènement 1275-1276-1277-1278-1279 sur Les Pales à Verchères-Frontenex et remise d'un certificat d'urbanisme opérationnel du 5 avril 2016. Demande de classement en U de la parcelle 1605 à Verchères proposée en N1A Demande de suppression de la protection « jardin-verger-paysage » sur les parcelles 1474-1475</p>		
<p><u>Impasse de l'Orangerie</u> : après recherche il semblerait que les copropriétaires de l'impasse de l'orangerie souhaitent garder le caractère privatif de cette allée qui ne doit, pour eux, supporter en aucun cas une circulation motorisée liée à l'aménagement global restructurant le quartier autour de la maison médicale.</p> <p>La commune et la CCSLA ont confirmé verbalement à la Commission que cette impasse ne sera en aucun cas utilisée pour la desserte du nouveau quartier : l'accès se fera par la zone de parkings dédiée et l'impasse ne fait pas objet d'un emplacement réservé. Ce qui devrait satisfaire les pétitionnaires dont la préoccupation est par ailleurs tout à fait compréhensible.</p> <p>La Commission n'a donc de ce fait aucun avis à donner.</p>		
<p>La demande de classement du tènement Les Pales</p> <p>Pour les demandeurs ces terrains sont d'importance dans la gestion de leur patrimoine</p>		

foncier. A hauteur d'ailleurs des enjeux de consommation d'espace du PLUi si l'on considère la totalité de la surface.

Les arguments apportés par les courriers peuvent effectivement s'entendre, mais ne sont pas opérants : valeur patrimoniale, desserte des terrains, contestation du caractère agricole des parcelles.

Compte tenu de l'extension demandée (1,4 ha représentant un potentiel de 50 logements) la Commission se positionne d'emblée négativement.

Cependant compte tenu de l'intervention de la Commune de Faverges (délibération de février 2016) et des discussions conduites avec les élus, la Commission a sollicité la CCSLA en ces termes dans le procès-verbal de synthèse :

« Ce tènement classé UD et AUd au Plan local d'urbanisme actuel est proposé en Ap au PLUi. Il s'agit selon le plan remis (CC C 87 par M^o Ballaloud) d'une superficie de 1,4 ha qui a reçu bénéficié d'un certificat d'urbanisme opérationnel en avril 2016.

Dans sa délibération de février 2016 donnant avis sur le Plan local d'urbanisme intercommunal, la Commune de Faverges a demandé de classer ce secteur en U.

La Commission, tout en exprimant son respect de la décision publique à venir, demande à la CCSLA de s'exprimer clairement sur cette demande en faisant remarquer :

le caractère soudain et non étudié de cette demande qui représenterait une augmentation de 11% de la consommation d'espace engagée sur la durée du PLUi un engagement de 20% sur la surface « consommable » restant pour la durée de vie du SCOT si la densité de logements demandée par le SCOT était respectée cela équivaldrait à environ 50 logements

enfin comment ouvrir un tel tènement en dehors de toute étude préalable ou au minimum d'une OAP

quelle serait la justification d'une telle ouverture

au-delà de l'indication très vague de la Commune de Faverges dans sa délibération qui désigne simplement le secteur sans pointer précisément ni parcelle ni superficie, le tènement visé par les demandeurs est lui précis et constitue une fermeture du couloir naturel voulu entre Verchères et Frontenex. »

La CCSLA répond : « une OAP est créée sur les parcelles E 1278, 1279, 1290, en alignement du bâti existant au sud » et « une ouverture à l'urbanisation peut être envisagée sans porter atteinte à la coupure verte entre les hameaux de Verchères et Frontenex ».

En traduction sur plan cela peut représenter une surface de 4700 m² à 5400 m² en urbanisation linéaire den deuxième niveau de bord de route refermant considérablement le cône de vue et la séparation des deux entités de Verchères et Frontenex.

Sur le fond la Commission considère que la réponse de Communauté de communes des sources du lac d'Annecy, à part une acceptation de principe, n'apporte aucune explication sur l'ajout de ce qui est une vraie extension d'urbanisation. Certes le site est celui de la polarité secondaire retenue sur la Commune de Faverges. Enfin si la mise en place d'une OAP est un minimum elle n'emporte pas justification.

Au regard de la réticence de la CCSLA sur les points mineurs de « petites dents creuses en limite d'urbanisation », comme Fa R 4 ou les petits interstices aux Comballes la Commission

ne comprend pas cette ouverture consommatrice d'espace. Il vaudrait mieux d'éclater ce potentiel avec la prise en compte des possibilités moins gourmandes qui répartirait la pression foncière.

Il faut enfin se référer à la consommation d'espace. La Commission a questionné (procès-verbal de synthèse § 5.6) la CCSLA sur ce thème en référence, entre autres, à la demande de l'indivision Dussoliet-Gond reprise par la délibération de la Commune de Faverges. **Aucune réponse n'a été donnée.**

La Commission émet donc un avis défavorable à la demande de l'indivision Dussoliet-Gond et à la prise en compte partielle qui en est proposée par la CCSLA dans sa réponse au procès-verbal de synthèse.

La demande de soustraction de la parcelle 1605 de la zone N1A est traitée avec la demande **Fa R 74.**

Demande de suppression de la protection « jardin-paysage » des parcelles 1474-1475. La Commission estime que cette protection, cumulée avec celle de « noyau ancien à protéger » peut se justifier au regard de la qualité de ce secteur de Verchères qui est un « village-jardin ».

Fa R 38	M. Savioz Marcel	Parcelles 885-886-1683-2191-2549 à Viuz
M. Savioz demande le classement en U de ces parcelles classées N1A entre le centre historique de Viuz et la 2*2 voies.		
Demande traitée avec Fa R 30 pour être cohérent sur un même secteur		

Fa R 39 CC C 45	Mme Martine Chanaux-Fillon Sci La Curie	Parcelles 3872 la Curie
Mme Chanaux-Fillon demande de classer U et non N1A ce grand terrain, ancien site industriel. Elle reprend l'historique assez ancien des autorisations obtenues (PC de 2008 ensuite prolongé maintenant caduc) qui n'a pas été suivi d'effet. Depuis la Collectivité a refusé une demande d'aménager en 2015 et opposé un sursis à statuer fin 2015. Le mémoire déposé par CDMF Avocats tend à prouver que le classement en N1A est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.		
L'urbanisation de ce tènement de 1,3 ha n'est pas très opportune compte tenu de la situation. C'est peut-être l'explication de l'échec de l'essai de commercialisation passé. De plus l'accès sur la route n'est pas des plus sécurisant.		
La Commission comprend tout à fait la décision de la CCSLA de ne pas ouvrir cette parcelle à l'urbanisation. Peut-être pourrait-elle retrouver une vocation d'activité plus tard.		
En ce sens elle ne souhaite pas donner avis favorable à la demande de Mme Chanaux Fillon et demande le classement en N1B.		

En effet elle s'étonne du classement N1A au regard de la définition de la zone qui semble bien éloignée de la situation de cette parcelle. Un classement N1B serait plus approprié car correspondant tout à la fois à la définition de la zone et à la réalité du terrain.

Remarque : c'est peut-être ici un élément montrant la trop forte propension à travailler sur plan et géoportail, outils parfaits mais parfois trompeurs, ignorant par une vue trop globale les détails de terrain. La parcelle 3872 en continuité parfaite des terrains bordant le torrent de St Ruph justifierait peut-être un classement N1, au détail près qu'ils se trouvent plus de 60 mètres en dessous au pied de la falaise.

Fa R 40	M. Favre Felix Pierre et Mme Chantal Vautier	Col de Forclaz
<p>M. Favre Felix expose longuement son projet sur le Col de Forclaz et souhaite pouvoir avancer assez rapidement pour améliorer les conditions d'accueil des touristes et parapentistes de ce qui est le premier site d'envol de France.</p>		
<p>Cette déposition est l'occasion de traiter le sujet du Stecal du Col de Forclaz, sujet abordé par l'Etat dans son avis.</p>		
<p>Enoncé du procès-verbal de synthèse :</p>		
<p>« Dans son avis, au titre de PPA, l'Etat, s'appuie sur l'absence de projet global d'aménagement pour demander la suppression du Stecal du col de la Forclaz. Il rejoint en cela la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il préconise un périmètre de gel qui, à l'analyse n'est possible qu'en zone U.</p>		
<p>La situation de la fréquentation touristique de ce site est telle que la collectivité support ne peut pas s'abstenir d'intervenir pour organiser, réguler cette fréquentation et par-delà assurer la sécurité générale.</p>		
<p>Le site est de fait un site naturel qui doit être protégé tout en permettant une forte fréquentation sur un espace restreint. M. le Maire de Talloire-Montmin énumère avec justesse les axes de ces aménagements qui doivent mettre à disposition du public les services indispensables : accueil, stationnement, restauration et hébergement.</p>		
<p>M. Le Maire de la commune nouvelle de Talloires-Montmin demande, dans le cadre de l'enquête publique, que le Stecal soit maintenu pour servir de support à l'étude d'aménagement global que la commune engage dès maintenant.</p>		
<p>La commune Talloires-Montmin indique avoir diligenté les actions pour conduire dans le meilleur délai l'étude d'un programme d'aménagement</p>		
<p>La commission estime que ce secteur sensible ne peut être privé d'un support juridique. Elle comprend bien que le Stecal soit tout à la fois un outil de préservation par le règlement correspondant et un outil d'aménagement ouvert. Elle rejoint cependant la position de l'Etat qui souhaite voir éclore avant tout engagement, un projet global d'aménagement. Ce que le Stecal ne permet pas.</p>		
<p>Aussi dans l'attente du projet diligenté par la Commune de Talloire-Montmin quelle</p>		

est la meilleure protection susceptible d'être levée sans une « révision-modification » lourde du PLUi ? Tel semble être l'enjeu.

Question qui s'adosse à la situation créée par le fait que la commune nouvelle rejoint la Communauté de Communes voisine ».

La réponse de la CCSLA est la suivante :

« Le STECAL est supprimé, le secteur au regard des enjeux paysagers sera classé en Ap, ou le STECAL sera maintenu si une étude globale est réalisée pour le secteur et validée par les services de l'État, avant l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal ».

La Commission soutient complètement cet avis.

Fa R 41 Fa R 52	M. Chappelus Alain	Parcelle Boucheroz nord
<p>- M Chappelus demande que sa parcelle située en N1B (à droite de la RD 1508 après le Pont d'Englannaz avant la zone des Boucheroz nord) soit classée U</p> <p>- M Claude Patuel demande de classement U des parcelles voisines 1103-1104-4540 Les Boucheroz classées N1B au PLUi</p>		
<p>La Commission estime que ces demandes ne peuvent pas être satisfaites : secteur décentré de l'urbanisation et évidemment à vocation naturelle (accompagnement du ruisseau de St Ruph)</p> <p>Ces deux demandes reçoivent un avis défavorable de la Commission.</p>		

Fa R 42	Mme Clothilde Delabie	Rue de la gare
Demande d'explication sur les possibilités de préservation de l'ensoleillement en fonction du règlement de la zone UB (marge de recul)		
La question a été traitée directement par le service urbanisme de la CCSLA auprès de Mme Delabie		

Fa R 43	M. Cuillery Pascal	Propositions d'amélioration du règlement et zonage
<p>Trois questions de M. Pascal Cuillery en complément de sa déposition Fa R 29.</p> <p>« conflit » entre les zonages UB et UC le long de la route Faverges/St Ferréol et proposition d'aménagement</p> <p>Préférence à la densification des Comballes à la zone UC sur le tènement au sud des Comballes (parcelles 1584-2629 ...) de 5.000 m2 qu'il serait plus judicieux de classer AU.</p> <p>Discordance entre le Aef des Comballes et le UC de Englannaz pour un secteur identique.</p>		
Le conflit entre les deux classements UB et UC le long de la route Faverges/St Ferréol n'est pas « conflictuel », la route séparant bien les deux secteurs		

La préférence à la densification des Comballes et à l'inscription en AU du tènement au sud de la route pourrait être une optique. Si ce n'est que le secteur des Comballes, excepté le bas, peut se faire uniquement en extension.
 La différence de traitement entre Les Comballes et le secteur « lotissement » de Englannaz n'est effectivement pas compréhensible. La Commission d'enquête a souligné ce point en corollaire à ses interrogations sur le classement en zone A ou N de secteurs bâtis.

Fa R 44	M. et Mme Losserand-Grosjean Gérard et Lucienne	Zonage sur Marlens
Difficile question de compensation promise par la Collectivité et non suivie d'effet :		
Demande examinée sur la registre de Marlens.		

Fa R 45	M. Portier Jean Pierre	Classement N1A secteur de Prafeu
<p>M. Portier Jean Pierre résume en quelques mots la difficulté de concilier protection du paysage et vie des gens fabriquant ce paysage. Il demande un classement en A permettant d'une part de réaliser si besoin annexes pour voiture et abri agricole pour le matériel et/ou des chèvres. Le classement N1A est stérilisant, constate une valeur paysagère mais ne donne pas les moyens de maintenir ce paysage.</p>		
<p>Le langage est direct mais illustre bien l'enjeu. La Commission conçoit et approuve tout à fait la volonté de protéger cette vue emblématique sur la colline de Prafeu. Elle pense également anormal de stériliser un lieu de vie. Il convient que la CCSLA trouve une solution pour répondre à la double demande de M. Portier : construire annexes et abri agricole. La sensibilité du secteur mérite cette attention particulière. Permettre d'évoluer un peu pour éviter le découragement des habitants du lieu et l'enfrichement à terme. A moins de transformer le site en musée paysager entretenu aux frais de la Collectivité.</p>		
<p>La Commission donne un avis favorable à la demande de M. Portier et demande un classement Aef de la partie fauchée de la colline.</p>		

Fa R 46	M. Paul Carrier – maire délégué de Faverges-Seythenex	
<p>Propositions complémentaires au nom de la commune. M. le Maire et six adjoints sont nommés comme signataires de la déposition</p>		
<p>L'analyse est globalisée avec celle de la délibération due la Commune de Faverges.</p>		

Fa R 47	Remise du courrier-circulaire de M. Paul Carrier	
L'analyse est globalisée avec celle de la délibération due la Commune de Faverges.		

Fa R 48 CC C 88	Mme Odette Bianco par ses enfants Pierre Bianco, Martine Bianco et Brigitte Berger	Organisation du secteur de la Vie Plaine et du Pertuiset
<p>Courrier justifiant l'opposition à l'OAP de la Vie Plaine et au classement du secteur du Pertuiset.</p> <p>Demande traitée avec Fa R 9</p>		

Fa R 49	M. Thierry Mollier	Indivision Dussoliet-Gond
<p>Ce courrier reprend les demandes concernant les terrains de l'indivision Dussoliet Gond : parcelle 1605 à Verchères, 1474 et 1475 à Verchères et le tènement des Pales pour 15.492 m².</p>		
<p>Traité avec Fa R 37</p>		

Fa R 50 CC C 29	M. Michel Rivollet (Registre de Doussard) et Fa R 22 Irène Gurrat	Parcelle 1850 Vesonne U au PLU e N1A au PLUi
<p>Mme Rivollet souhaite que sa parcelle soit classée en zone U et non en zone N1A. A bénéficié le 27 octobre 2015 d'un certificat d'urbanisme opérationnel favorable.</p> <p>Même demande de Mme Irène Gurrat pour la parcelle voisine 1806.</p>		
<p>L'accompagnement du ruisseau par une zone N1A se justifie tout à fait. Par contre l'objectif recherché est ici bien compromis sur cette bande entre la route et le ruisseau (rive gauche) : présence d'une maison et d'une autorisation en cours.</p> <p>De plus la surlargeur du N1A de 30 à 35 mètres en secteur urbanisé ne semble pas se justifier.</p> <p>La CCSLA a d'ailleurs admis une évolution du zonage dans sa réponse au procès-verbal de synthèse : « il peut être possible d'étudier une adaptation du zonage, sous réserve de maintenir une zone de 10 m non constructible de part et d'autre du cours d'eau (trame bleue/trame verte obligatoires dans les documents d'urbanisme, pour la préservation et la restauration des continuités écologiques).</p> <p>La Commission donne avis favorable à ces deux demandes sous réserve bien entendu d'une bande de 10 mètres en accompagnement du ruisseau.</p>		

Fa R 51 CC C 79	M. Bourgeois Michel	Densification du secteur de la Failleuche
<p>Opposition au règlement de la zone UB du quartier de La Failleuche permettant une hauteur de 12 m créant conflit avec la hauteur actuelle des bâtiments de 9,5m.</p>		
<p>La Commission pense que le classement UB et son règlement correspond à une densification des quelques terrains encore non construits en phase avec les orientations du PADD.</p>		
<p>La question se pose uniquement pour le seul terrain encore disponible (environ 3000 m2 sur la parcelle 3384) et dans une bien moindre mesure pour la parcelle 5656 voisine du bâtiment 5655 déjà important pour le secteur).</p>		
<p>La Commission rejoint la volonté de densification de la CCSLA et pense que la solution est plutôt à rechercher dans une concertation entre la collectivité et le futur aménageur de la parcelle. Par ailleurs la différence de niveau entre les deux règles de hauteur n'est pas si importante.</p>		
<p>Elle ne reprend donc pas favorablement la demande présentée par M. Bourgeois Michel.</p>		

Fa R 52 CC C 58 CC C 60	M. Patuel Claude	Zone Ux de Viuz et N1B les Boucheroz
<p>Une série de dix courriers, de 1 à 3 pages chacun, que la Commission qualifie de totalement incompréhensibles (problème de mélanges de textes ou traduction automatique...) . Par recouplement entre des indications de parcelles et les remarques d'autres personnes, il est détecté deux demandes :</p> <p>demande de classement en U des deux parcelles 2671-2672 issues de la parcelle 2297 proposées Ux au Plan local d'urbanisme intercommunal</p> <p>demande de classement U des parcelles 1103-1104-4540 Les Boucheroz classées N1B au PLUi</p>		
<p>Ces deux demandes rejoignent celles analysées respectivement en Fa R 8 (réponse favorable de la Commission) et Fa R 41(réponse défavorable de la Commission).</p>		

Fa R 53 CC C 57	Indivision Champagne (Gerfaux-Coppel-Dufour)	Tènement entre Lidl et urbanisation
<p>La demande vise à classer en UB ou UC le tènement formé par les parcelles 937-938-939-4439-4461-4845-5245-5248 d'une surface d'environ 1,1 ha. Ces parcelles sont proposées AUX au Plan local d'urbanisme intercommunal. La demande s'appuie sur le fait que le tènement ne serait pas suffisant pour l'extension d'Intermarché.</p>		
<p>L'extension de la zone des Boucheroz Sud fait partie de la stratégie commerciale de la CCSLA, clairement identifiée et définie dans les justificatifs du projet et en cohérence avec</p>		

le SCOT.
 La Commission ne voit aucune raison de supprimer cette extension pour la remplacer par une zone d'habitation par ailleurs en incohérence avec les objectifs du PLUi à cet endroit.
 Cette demande reçoit avis défavorable

Fa R 54 CC C 55	M. GUILLON Parcelle OA 2845 et 454 à Vesonne	Extension souhaitée mais en zone Ap
<p>M. GUILLON souhaiterait pouvoir construire une petite annexe pour y réaliser des sanitaires en extension de sa maison sur la parcelle voisine 454, elle, classée en Ap : la zone Ap vient en contact direct avec la maison. La parcelle 454 est classée AUd au PLU actuel, ce qui laissait la possibilité d'urbanisation pour le futur.</p>		
<p><i>M. GUILLON ne demande pas à ce que toute la parcelle 454 soit reclassée, mais souhaiterait qu'une bande de 5 mètres environ soit incluse en zone UA pour pouvoir réaliser son extension. La façade de sa maison mesure 7 mètres sur la parcelle 454 qui elle-même mesure 15 mètres. En alignant la limite de la zone UA sur le prolongement de la limite de la parcelle 2464, soit sur une profondeur de 4 mètres environ, cela reviendrait à agrandir la zone UA (actuellement de 27 000 m²) d'une surface de 60 m² (0,2 %).</i></p> <p><i>Il serait de bonne intelligence de déplacer de ces quelques mètres la limite de la zone Ap pour permettre cet agrandissement.</i></p> <p><i>Procès-verbal de synthèse :</i></p> <p>« La maison de M. Guillon est limitée en assise foncière à sa seule emprise au sol. La seule extension possible, pour donner un peu d'aisance à l'habitation (salle de bains.) est située sur la parcelle voisine 454 classée en zone Ap. La zone Ap vient donc en contact direct avec la maison.</p> <p>Il serait de bonne intelligence de déplacer de quelques mètres la limite de la zone Ap pour permettre cet agrandissement ».</p> <p>La CCSLA a donné un avis favorable pour ce cas.</p> <p><i>La demande de M. Guillon reçoit un avis favorable de la Commission.</i></p>		
<p><i>Plutôt que de décaler le trait de zonage il serait peut-être plus opérant d'intégrer ce type de cas dans le règlement de la zone Ap : possibilité d'agrandir sur la zone pour une surface à définir les bâtiments que <u>le zonage a situé en limite de zonage</u> (et non pour les bâtiments qui se sont construits en limite).</i></p>		

Fa R 55 CC C 48	Mme Léa Panisset	Le Chatelard (La Balmette) parcelle 2157
<p>Demande de classer UB ou UC la parcelle 2157 auparavant UDc et maintenant proposée N1A. Projet de vente établi.</p>		
<p>Il est exact que la partie « pré » avant la rupture de pente est de faible dimension, soit 200 m² et pourrait être intégrée dans la zone UB. Sans plus.</p>		

Sur le principe la Commission ne verrait pas d'inconvénient à ce que la CCSLA fasse cet ajustement. Il faut cependant tenir compte de la situation du terrain en bordure de route, sur le carrefour et en fin d'urbanisation.
 Au regard de ces derniers éléments la Commission donne **un avis défavorable** à la demande de Mme Panisset.

A partir de Fa R 56 sont analysées les remarques portées au registre déposé à la CCSLA et également les courriers reçus à la CCSLA.

Fa R 56 CC R 1	Mme Tissot Dupont M. Pierre	Demande de renseignements
Concerne diverses parcelles : leur classement et évolution (sans plus de détail). Déposition sur registre sans que M. Tissot Dupont ne soit venu ensuite en permanence.		
Simple question, remarque inexploitable et sans suite.		

Fa R 57 CC R 2 Cc c 11	M. Arestan Philippe	Demande de constructibilité des parcelles 806 et 2658
Ces deux parcelles en Ud au PLU actuel sont proposées en Ap par le PLUi arrêté. Limitrophes de l'urbanisation elles doivent retrouver leur vocation de construction.		
L'ensemble de la plaine entre les des villages du Villard et de Vesonne a été classée en Ud par le PLU actuel soit une offre de 8,5 ha. Environ 4,6 ont été consommés pour une trentaine de maisons, soit sept à huit logements à l'hectare sans véritable organisation, au gré de la libération foncière. Sagement le PLUi arrêté revient sur ce dispositif.		
La parcelle 2658 (1.468 m2), entre la route et les maisons voisines pourrait faire exception, mais cela entrainerait le même raisonnement pour les parcelles 2830 – 2831 au sud des maisons voisines. Cet effet d'entraînement n'est pas acceptable.		
Avis défavorable de la commission		

Fa R 58 CC R 3	M. Porret Xavier	Demande de classement en U de la parcelle 489 au Noyerai
M. Porret Xavier demande que sa parcelle soit remise en zone U comme actuellement au PLU. Il donne explication de contentieux avec le voisin construisant sur AUb Opération d'Aménagement et programmation Le Noyerai.		
Pour la Commission cette demande n'a aucune validité. Elle se situe en dehors d'un cœur		

d'urbanisation et est ouverte sur la zone agricole voisine. Donner avis favorable conduirait à retenir toutes les nombreuses demandes de ce type.

La Commission donne un avis défavorable à cette demande.

Fa R 59 CC R 7 CC R 12	M. Cuillery Lucien Viste en permanence Remise un courrier	Demande de constructibilité des parcelles aux Comballes
M. demande de restituer en zone constructibles un ensemble de parcelles		
<p>La situation de ces parcelles sont en grande partie en zonage AU du PLU actuel. Il sera difficile de répondre favorablement à cette demande en se calquant sur la permmissivité du PLU actuel. Si la Commission d'enquête serait assez favorable d'inclure le bas des Combales en zone U il en va autrement de la zone haute qui ouvre sur l'espace naturel et offre des vues importantes depuis la plaine.</p> <p>La Commission d'enquête n'est pas favorable à cette demande qui correspond à de petites extensions de l'urbanisation.</p>		

Fa R 60 CC R 8	M. Suscillon Claude	Constructibilité des parcelles 2577 et 2580 au Villard - ancien élevage avicole
<p>Il s'agit d'un ancien site d'élevage de poules pondeuses comprenant plusieurs bâtiments disparates dans leur qualité. Certains étant amiantés. Ils sont actuellement inexploités et resteront à l'abandon si le site n'est pas constructible permettant une valorisation afin de financer la démolition des bâtiments amiantés.</p> <p>Le site de production a été reconstruit sur un autre secteur à l'écart du village.</p>		
<p>Site de 4.250 m2 complètement construit.</p> <p>La question est effectivement d'importance. Il est difficile de penser le site à l'abandon. Résultat d'une histoire particulière ce secteur constitue une problématique dont la solution doit venir d'une concertation entre la collectivité et le propriétaire. Laisser en l'état le classement Ap correspond à ne pas regarder en face le problème et condamner l'ensemble à devenir une friche ingérable. Cela risque de se terminer avec une clôture cernant une ruine partiellement amiantée.</p> <p>La Commission ne peut ni accepter en l'état la demande formulée par le propriétaire ni accepter le classement Ap qui stérilise une friche.</p> <p>La CCSLA a été sollicitée sur ce point par le procès-verbal de synthèse :</p> <p>Procès-verbal de synthèse : « Ancien élevage avicole de Vesonne M. Claude Suscillon sollicite le classement en U de ses anciennes installations agricoles</p>		

comportant plusieurs bâtiments amiantés. Pour lui la vente de terrain constructible est la seule solution de financement du désamiantage. Le tènement est d'une superficie de 4.300 m².

La Commission a clairement indiqué à M. Suscillon que cette demande ne pouvait pas être acceptée en l'état, mais qu'elle devait s'intégrer dans le cadre d'une discussion et d'un projet monté avec la Collectivité.

En l'absence de décision concertée le maintien en Ap conduira à une friche fermée et dangereuse à terme »

La CCSLA indique en réponse : Une démarche par le propriétaire est engagée, la CCSLA attend un projet concret et à l'échelle du hameau.

Pour la Commission il n'y a donc aucune autre alternative que de garder le classement Ap dans l'attente d'un projet partagé avec la Collectivité. Elle donne donc un avis défavorable à la demande en l'état de M. Suscillon à moins que le projet ne soit établi avant l'approbation du PLUi et puisse être intégré au dossier d'approbation.

Fa R 61 CC R 17 CC C 84 CC R 26 CC R 48 CC R 49	M. Mme Criterat B. et J Dépôt du courrier 84 Courrier Déposition Courrier Bouvier C. et J. Courrier Charrondière R.	Parcelles 6321-6320-3472-4979 secteur les Gras à Faverges Parcelles 1920 et 4212 dans le marais de Cons Ste Colombe Parcelle 1806 à Ombre-Val de Chaise
CC C 36	Courrier Mme Cotterlaz N. née Dussoliet-Gond	Parcelles 4980 et 4978 les gras d'en bas

Ces demandes présentées de manière argumentées et méticuleuses concernent chacune la partie d'une même bande de terrain bordant la route Faverges - Cons Ste Colombe. Il faut donc les traiter ensemble.

Cette bande de terrain est classée U au PLU actuel et proposée Ap au projet de PLUi. Les propriétaires demandent le classement U.

Excepté deux maisons existantes la capacité d'accueil du secteur est de l'ordre de 1,9 ha (1,3 ha si l'on retire la pente).

Nous sommes ici loin d'un vide interstitiel à combler mais bien en présence d'une extension d'urbanisation.

La mise en constructibilité d'une telle surface serait contraire avec les objectifs fixés par le SCOT et PLUi : maîtrise de l'urbanisation, choix de pôles de développement, préservation de l'espace. Une telle somme de demandes ne correspond pas à un ajustement à la marge ou à une correction sans conséquence sur la généralité du PLUi.

La notion de gestion patrimoniale ne devant pas entrer à ce niveau dans les critères d'avis de la Commission d'enquête.

La Commission ne peut pas donner une suite favorable à ces demandes.

Le classement Ap des deux bâtiments isolés est logique au regard du secteur d'implantation car il n'est pas possible de les rattacher à une zone U. Le règlement permet une augmentation de surface de 60 m² de plancher. **Reste que la Commission souhaiterait que dans un cas**

tel que celui-ci il y ait possibilité d'annexes pour permettre une gestion normale du bâti.

Mme Criterat évoque également :

le classement en zone U des parcelles 4212 et 1920 sur Cons Ste Colombe dans le marais : avis défavorable car situées en plein secteur agricole, détachées de toute urbanisation. une remarque sur le zonage « risque » supporté par ces parcelles. Sans réponse de la Commission le PPRN s'imposant.

une demande pour la parcelle 1806 à Ombre. (voir les remarques sur Val de Chaise-Marlens.

Fa R 62
CC R 22

M. Corlet André

Demande de renseignements

Simple demande de renseignements sur la parcelle 2088 à Verchères – sans suite à donner par la Commission.

Fa R 63
CC R 23

M Ginger Luc

Demande de renseignements sur le PPRN

Simple demande, sans suite pour la Commission.

Fa R 64 CC
R 37
CC C 46

**M. Lebris Hervé – pour le groupe
Provencia**

Dépose d'un courrier

M. Lebris souligne son opposition à l'implantation de surfaces commerciales, notamment supérieures à 300 m² comme le demande le règlement de la zone 1AUX, contradictoire, selon sa déposition, avec l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie, les objectifs du PADD de conserver les surfaces dans la centralité et également avec le avec le SCOT. Cette zone n'est pas identifiée par le SCOT.

Il attire également l'attention sur la consommation d'espace qui découle de cette extension des Boucheroz Nord.

S'agissant d'une demande visant à la pérennité de son activité en face d'une concurrence organisée et explicitement visée (Intermarché) une pétition signée par 25 membres du personnel de l'entreprise est jointe au dossier.

Interrogée dans le procès-verbal de synthèse sur cet aspect de la politique commerciale la CCSLA répond : « Il s'agit de répondre à la demande d'implantation de commerces qui nécessitent une surface commerciale qui ne se trouve plus en centre-ville. Le secteur a été étudié dans le cadre d'une approche environnemental de l'urbanisme (AEU), les terrains acquis à 90 % à l'amiable, les futurs acquéreurs sont dans l'attente de la purge des délais de recours sur les autorisations d'urbanisme. Le ScoT n'interdit pas l'implantation de surfaces supérieures à 300 m², il énonce des localisations préférentielles ».

La Commission comprend tout à fait cette disposition d'accueil des activités commerciales qui ne peuvent pas, ou plus, trouver accueil en centre-ville. **Elle ne peut donc pas retenir la remarque du Groupe Provencia.**

Fa R 65 CC R 40	Mme Ducher Simonne	Parcelle 803 - Vesonne
Demande de reclasser cette parcelle en U comme auparavant, Ap au projet de PLUi.		
<p>Mme Duche développe méticuleusement les arguments tirés des orientations du PLUi : utiliser en priorité terrains non bâtis au sein des enveloppes urbaines, ... Simplement que ce terrain n'est absolument pas situé au sein d'une entité urbaine mais bien au milieu de terrains agricoles en discontinuité avec le bâti dont la CCSLA a souhaité sur ce secteur maintenir l'extension.</p> <p>La Commission ne peut donc pas retenir la demande de Mme Duche.</p>		

Fa R 66 CC R 43	M Bastard Rosset Alexandre et Mme B.R. Monique	Règlement zone Ap
Ils remettent un courrier montrant le caractère inadapté du règlement de la zone Ap au regard des besoins des exploitations agricoles.		
Question traitée en thème agriculture.		

Fa R 67 CC R 47	Mme Dussoliet -Berthod Andrée	Parcelles Le Noyerai
Demande le reclassement en U la parcelle 1897 afin d'assurer la valeur de son patrimoine et de maintenir un partage équitable entre ses enfants.		
<p>Cette parcelle à droite de la route Faverges - St Ferréol est en plein dans le cône de vue préservé sur la plaine. La CCSLA a par ailleurs décidé de bloquer l'extension de l'urbanisation sur cette plaine. Enfin il s'agit de la dernière fenêtre soit de vue, soit fonctionnelle sur la plaine. Il s'agit de la préserver.</p> <p>La Commission ne peut donc pas donner suite favorable à cette demande.</p>		

Fa R 70 CC R 50	M. Savioz Marcel	Parcelle 1905 La Rochette (sous la 2*2 voie) au rond-point de Viuz
<p>M Savioz demande la classement U de la parcelle 1905 actuellement Ud au Plan local d'urbanisme et N1B (partie avale) et N1A (partie amont) au Plan local d'urbanisme intercommunal.</p> <p>Demande de modification de la bande des 75 mètres par rapport à l'axe bruyant.</p>		
Demande traitée à Fa R 30 pour donner un avis cohérent sur un même secteur.		

Fa R 71 CC R 51	Mme Klemencic Françoise	Courrier sur PLUi
Mme Klemencic remet la courrier-circulaire de M. Paul Carrier déjà remis par plusieurs personnes		
Traité avec les remarques de la Commune de Faverges car repris par M. le Maire de Faverges		

Fa R 72 CC R 52	M. Mme Marc Tissot Dupont	Demande explication
Demande d'explication de classement en « noyau ancien à préserver » du bâtiment 4977 Les Gras d'en bas. Cette dernière déposition semble préciser la première déposition inscrite au registre. M. Tissot Dupont n'est cependant venu à aucune permanence pour partager l'explication qui aurait pu lui être donnée. La Commission ne peut donner aucune suite.		
La Commission n'a pas pour mission de répondre par écrit à des demandes d'explication, d'autant que chaque secrétariat de mairie et de la CCSLA peut répondre aux heures d'ouverture à toute question de compréhension comme la Commission aux heures de permanences d'enquête.		

Fa R 73	M. et Mme Pomel	Parcelle OA 480 à Vésonne Ouest
Demandent à ce que la parcelle soit classée en zone constructible.		
<i>Parcelle de 2.219 m2 sans contact avec l'urbanisation, déjà classée agricole au PLU actuel, reprise en Ap au Plan local d'urbanisme intercommunal arrêté.</i>		
<i>Il n'est évidemment pas possible de donner satisfaction à cette demande</i>		

Fa R 74	Ravelli- Jubier – Mercier	Parcelles 2583-2584 Verchères (ex 1454)
Fa R 37	Indivision Dussoliet-Gond	Parcelle 1605
<p>M. Jubier et Mme Mercier expose la situation des parcelles : Parcelles classées UD au PLU actuel, proposées en N1A au PLUi arrêté. Déclaration préalable de division déposée le 26 octobre 2015 et accordée le 4 novembre 2015, affichée le même jour. Signature de compromis de vente et engagement de déposer le PC avant le 17 mai 2016. Demande de PC déposée et sursis à statuer opposé. Demande de reclasser en N1A cette parcelle qui ne remplit pas les conditions de N1A.</p> <p>Est également traitée ici la demande Fa R 37 sur la parcelle 1605 (indivision Dussoliet-Gond) qui est située dans le même tènement N1A.</p>		

Ces trois parcelles doivent, par cohérence, être regardées comme concernant un ensemble de parcelles de 4.500 m² environ. Classé en N1A cet ensemble est largement ouvert à l'Est sur le milieu naturel environnant. Mais sa situation en limite Nord du hameau, enclavé sur trois côtés, lui permet d'accueillir avec avantage la capacité de l'OAP de La Fourchue si cette dernière est supprimée.

La Commission met cette demande en relation avec l'analyse Fa R 1-2-3 et 21.

En conclusion la Commission demande l'annulation de l'OAP la Fourchue et le report de sa capacité d'urbanisation sur ce tènement OE 1605-1454-1456-2520-1453 d'environ 5.500 m². Cette ouverture doit naturellement se faire dans la cadre d'une organisation concertée ou d'une OAP

Fa R 75	Mme Tremblay Jeannie	Courrier de protégée générale sur le PLUi
<p>Après avoir salué le progrès qu'apporte la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy par sa vision globale d'un territoire et le « coup de frein » à la pratique urbanistique suivie jusque-là Mme J. Tremblay aborde plusieurs thèmes.</p> <p><u>Autorisations</u> Elle souligne la pratique d'autorisations de dernier instant avant le passage à un document plus restrictif. <i>La Commission d'enquête l'a remarqué et a questionné lors du procès-verbal de synthèse la CCSLA sur sa position au regard du classement à venir des terrains concernés.</i> <i>La réponse de la CCSLA est sans ambiguïté : conservation du classement A ou N proposé par le PLUi arrêté, les autorisations vivant leur vie indépendamment. La Commission d'enquête a acté cette réponse.</i></p> <p><u>Calcul de la consommation foncière</u> Mme Tremblay pointe l'erreur de vision due à la limite 5000/2000 m² pour la prise en compte des surfaces des « dents creuses » dont l'incidence est une surconsommation en extérieur d'urbanisation. <i>La Commission ne pense pas que ce soit le cas car un calcul sur plan des vides interstitiels est vite trompeur si l'on intègre les terrains d'agrément, fonde de parcelles. L'examen du secteur de Giez montre la limite de cet examen « vu d'en haut ». il faut aussi tenir compte de la nécessaire préservation de zone « en vert » dans nos secteurs urbanisés.</i></p> <p><i>Il faut également tenir compte des rétentions foncières au risque de voir un marché foncier partir à la hausse.</i></p> <p><u>Remarque sur le gel des hameaux</u> <i>La Commission d'enquête a donné son avis sur ce qui est d'une part une démarche de rigueur qu'il faut conserver et, d'autre part, l'application sur certains hameaux qui pourraient non pas être en extension mais permettre quelques petites densifications utiles. Ce point a fait l'objet d'une recommandation et d'une réserve de la part de la Commission d'enquête.</i></p> <p><u>Construction du Plan local d'urbanisme intercommunal sur Verchères-Frontenex</u> <i>A cet ensemble de remarques la Commission indique en premier que le phénomène de courbe cyclique d'effectif des écoles est une conséquence naturelle dans les lieux de faible capacité humaine sans renouvellement régulier avec une faible offre locative. Les secteurs</i></p>		

ruraux sont quelque part condamnés à le subir.

Pour la méthode de « montage » du PLUi sur Verchères la Commission d'enquête ne peut être concernée. Sur le fond peut-être aurait-il été effectivement utile d'accompagner les deux zones AU de Verchères d'un indice de temps. La Commission ajoute même d'un essai d'organisation par une OAP.

Les entrées de ville

Le zonage des Boucheroz est un choix de la Collectivité.

La consommation d'espace des zones Ux à venir est bien encadré par des conditions de temps. La Chambre d'agriculture a, elle-même, reconnu ce point. Enfin la Commission d'enquête a demandé le déclassement d'une partie de la zone Aux de Viuz.

Enclave NCa de Lathuile

La Commission a demandé la suppression de cette enclave qui n'a effectivement pas sa place sur ce secteur.

Territoire à énergie positive

L'absence de cette thématique est effectivement étonnante. Ressort-elle du choix des élus où de la difficulté d'agir à travers le PLUi ?

Fa R 76 CC C 68 CC C 70 CC C 81	M. Falcy Maurice Gaëc Délice Savoie Cts Hudry M. Falcy J.F.	Thème général agriculture Extension exploitation Veut décentrer son exploitation
Trois courriers qui sont analysés dans le thème agriculture		

11.5 GIEZ : Remarques (Gz R x)

Remarque préliminaire et cadre de réponse aux demandes particulières sur le « retour » en zone constructible de parcelles qui représentent la quasi-totalité des demandes sur cette commune :

Malgré un essai inabouti d'un PLU il y a quelques années, la Commune de Giez ne possède pour l'instant aucun document d'urbanisme. Cela se ressent dans les remarques du public qui se trouve subitement devant un document relativement contraignant qui annule des qualifications de terrains à construire dont les partages ou achat de parcelles ont tenu compte.

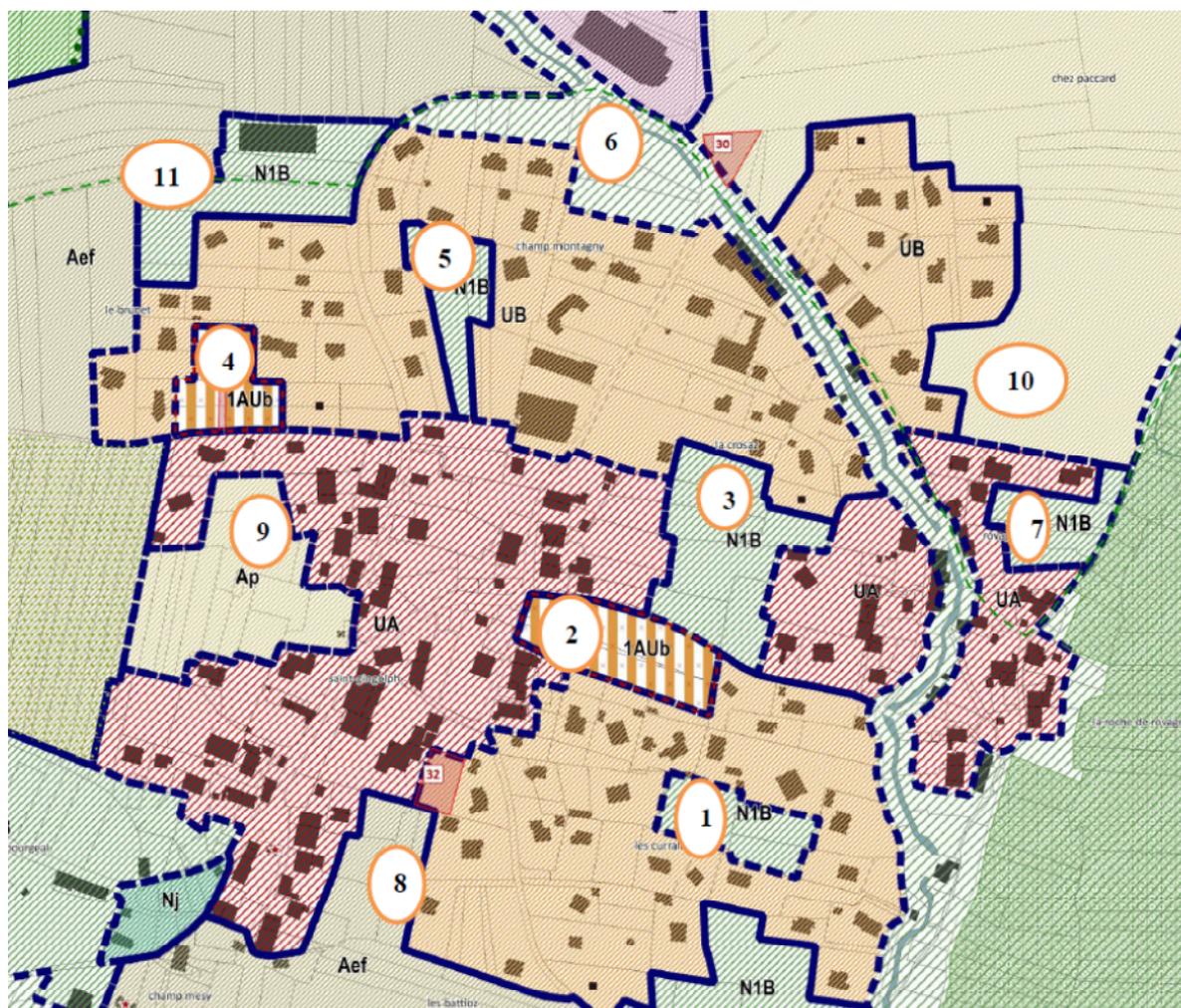
Il faut également noter le contexte des hameaux de St Gingolph, Rovagny et les Currales qui se sont étendus pour se rejoindre, avec des excroissances sur Champ Montagny et Chez Paccard pour former un ensemble homogène mais cependant assez discontinu. Le résultat est un ensemble urbanisé comprenant dix enclaves de plus de 2.000 m², variant de 3200 m² à 12.000 m².

Six enclaves fermées pour un total de 32.892 m² :

- 1. Les Currales centre : 3.992 m² N1B
- 2. Les Currales nord : 5.300 m² OAP
- 3. La Crosaz : 9.500 m² N1B
- 4. Le Brunet : 3.500 m² OAP
- 5. Champ Montagny : 3.900 m² N1B
- 6. Champ Montagny : 6.700 m² N1A

Quatre enclaves ouvertes par un côté sur le milieu naturel pour un total de 21.000 m².

- 7. Rovagny : 3.200 m² N1B
- 8. St Gingolph sud : 5.800 m² Aef
- 9. St Gingolph nord : 12.000 m² Ap
- 10. Nord-ouest : 8.900 m² N1B



11.5.1 Les OAP

Dans le cadre d'un resserrement de l'urbanisation il est évident que les enclaves « ouvertes » sur le milieu naturel ont été classées selon une logique compréhensible : N1B pour Rovagny (partie ouverte sur un milieu naturel boisé), Aef pour St Gingolph-sud ouvert sur un secteur agricole simple et Ap pour St Gingolph-centre ouvert sur la plaine de Giez.

Pour les six autres enclaves deux ont été retenues comme OAP, les quatre autres classées assez logiquement en N1B.

Le choix de la situation des deux OAP a été fait sur des critères propres à la Commune de Giez. Il aurait pu être autre mais rien de fondamental ne permet de les remettre en cause en remarquant cependant :

- Le Brunet. Outre l'erreur de contenance de l'OAP (400 m² soit 11% de la surface) cette OAP n'apporte rien en termes d'économie d'espace et de gain de rationalité. Elle consacre une division parcellaire et impose une densification minimale de 7 logements avec un schéma d'organisation de dix maisons dont, par exemple trois maisons et une zone de parkings sur une surface de 900 m². La densité sera difficile à tenir sur un espace aussi contraint dont l'aménagement prévu n'est pas possible compte tenu de l'absence d'accès au Nord. Ce qui impose plateforme une de retournement. Le Commission d'enquête a d'ailleurs demandé la suppression de cette OAP, optique

retenue par la CCSLA en réponse au procès-verbal de synthèse. Reste à trouver un autre emplacement.

La Commission d'enquête signale l'erreur de décompte de surface consommée en incluant cette petite OAP dans le décompte. D'où une respiration possible à situer par les élus communaux.

- Les Currales : outre l'erreur de 8% de surface, la situation de cette OAP en plein cône de vue paraît un choix peu judicieux. La déposition de M. J de Chevron Villette le signe justement. La Commission d'enquête ne se sent pas la validité de demander le transfert de cette opération sur le tènements « enclave n° 3 – La Crosaz – N1B de 9.500 m2. La Commune et la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy devrait réfléchir à cette hypothèse.

11.5.2 Le découpage des zones

Enfin le découpage de l'extérieur des zones d'urbanisation, en limite de zone N ou A, présente de critères de choix parfois contradictoires.

Il faut cependant reconnaître que les choix opérés par la Collectivité sont en cohérence avec les objectifs du PADD et qu'il est difficile de revenir sur le zonage proposé sans remettre en cause ces objectifs, sinon pour des raisons de gestion patrimoniale qui n'ont pas à être prises en compte dans les réponses apportées par la Commission d'enquête.

11.5.3 L'analyse des remarques du public

Les remarques sont classées Gz R x

Les réponses de la CCSLA au procès-verbal de synthèse sont notées en rouge

<p>Giez R 2 CC C 38 CC C 41 CC R 15 CC R 15</p>	<p>M. jean de Chevron Villette. SA du Golf de Giez</p>	<p>Huit remarques détaillées sur 48 pages (commentaires, corrections, questions et demandes) centrées en outre sur la pérennité du golf de Giez et de ces deux monuments classés.</p>
<p>Cette déposition est peut-être importante par son volume. Elle l'est surtout par son contenu et sa précision et la richesse des références.</p> <p>S'ils n'entrent pas tous dans le champ du PLUi, les thèmes abordés présentent un intérêt général et devraient susciter réflexion et action concertées avec la Collectivité. La Commission d'enquête insiste fortement sur ce point : préservation du patrimoine architectural du hameau par une opération conduite par les élus en partenariat, préservation du petit patrimoine, restructuration des circulations dans les deux villages, action de préservation de la banalisation des lits touristiques. Les thèmes de travail ne manquent pas et devraient entraîner une dynamique locale.</p> <p>Concernant les enjeux liés au golf la Commission a souhaité une réunion de travail entre les propriétaires-exploitants et la CCSLA pour mieux comprendre le détail des enjeux et les réponses possibles dans le cadre du PLUi.</p> <p>Par ailleurs la Commission, par son Président, a effectué le jeudi 23 juin une visite détaillée du</p>		

site en compagnie de M. J. de Chevron Villette pour comprendre les changements de demandés pour le projet hôtelier et celui d'agrandissement du cimetière. La visite s'est ensuite prolongée avec M. Gérard Champagne sur deux autres secteurs de la commune.

Relevé du procès-verbal de synthèse et des deux réponses apportées par la CCSLA :

Question : la Commission attend, comme demandé par courrier CCSLA 8 du 5 mai une rencontre de travail sur le thème de la gestion du golf de Giez et de son environnement touristique

Réponse 1 : « **délimitation du golf à vérifier, gestion des zones humides en cours avec la CCSLA, périmètre de captage et gestion forestière voir arrêté préfectoral, protection architecturale et patrimoniale du bourg ancien périmètre ABF existant et vigilance du service instructeur sur les autorisations d'urbanisme, pas de demande des élus de protection plus renforcée.**

Plan de circulation a étudié avec la commune et appui technique CCSLA, surveillance des transactions concernant l'avenir du Birdie, le STECAL Nj* autorise la transformation des bâtis existants pour de l'hébergement hôtelier ».

Réponse 2 : « **pour les demandes qui concernent directement le PLUi : La délimitation de l'emprise du golf sera vérifiée, en respect des arrêtés de protection, l'OAP « zone de bon fonctionnement des zones humides » sera adaptée en accord avec les gestionnaires.**

Le règlement du STECAL Nj* autorise la transformation et l'extension des bâtis existants pour de l'hébergement hôtelier, dans une certaine limite.

Décision COPIL 21/6/16 : Le règlement sera modifié pour l'aménagement et la gestion du golf, et la capacité d'aménager de l'accueil hôtelier. L'emplacement pour un futur hôtel sera possible en zone Ua uniquement ».

Relevé de conclusions de la réunion du 23 juin 2016

Initiative : président de la Commission

Gérard Champagne, Jean de Chevron Villette, Patrice Antonioli, Philippe Goy, Yves Pellicier, René Boitte.

Les principes suivants sont actés :

Golf de Giez

Le tracé de la zone Nj* sera mis en concordance avec la réalité des parties exploitées. La base de correction sera reprise sur les § a et b pages. 15 et 16 du document Giez

Clause de sauvegarde. Point non abordé. La Commission indique qu'il n'est pas possible de corriger un document en dehors d'une procédure de révision ou modification ou d'un document d'ordre administratif s'imposant au PLUi.

Le corridor (trame bleue) implanté sur une ancienne canalisation sera supprimé : cet équipement artificiel, toujours porté sur les cartes, n'a plus aucune réalité depuis son abandon

y a 80 ans. Une route suit le tracé de cette ancienne canalisation. *La Commission confirme ce point après visite.*

Possibilité d'intégrer dans la zone Nj* l'extension du golf sur la partie négociée avec le propriétaire

Zones humides et leur espace de bon fonctionnement : les zones A – B – C – D sont reconnues comme artificielles. Alimentées par canalisation elles n'ont donc pas d'espaces de bon fonctionnement. Les zonages « bleus » de ces quatre espaces sont supprimés.

L'espace de bon fonctionnement de la zone E (rives de l'eau morte) est modifié. Cette modification n'est pas une adaptation aux exigences de gestion du golf mais l'abandon d'un tracé « géométrique » pour un tracé correspondant à la réalité du fonctionnement de la zone humide. Cette correction évite de fait les éléments du golf

a zone F ne fait l'objet d'aucune discussion car mineure dans la préoccupation des gestionnaires du golf

A cette occasion est détectée une erreur résiduelle dans la rédaction du règlement p. 128 : le deuxième paragraphe est à supprimer.

Le bâtiment loué (plan p. 25 repère 1) ne change pas de zonage.

La CCSLA confirme que la construction d'un abri à voiturette est autorisée par le règlement de la zone Nj* ; La CCSLA vérifiera cependant que la notion de « aménagement et installations » comprend bien les constructions liées à l'exploitation du golf. Dans le cas contraire correction sera apportée au règlement.

Intégration du parking N1B en zone Nj* : inutile.

Hotel de 30 chambres dans le club house. Il faut lire l'article du règlement comme autorisant la réfection du bâti existant sans limite de surface. La double limitation s'applique uniquement aux extensions.

Il est acté d'accepter un zonage particulier permettant la construction d'un hôtel de 30 chambre. Le propriétaire du golf indique deux possibilités : la parcelle 1.111 au centre du tènement N1B ou l'emplacement marqué « 6-78 sur le plan p.25.

Après visite sur place la Commission pense qu'il est préférable de retenir la seconde solution, plus facile d'accès, mieux centrée alors que la parcelle 1.111 pose le problème du classement de l'ensemble de la zone N1B.

Le château :

Demande de classement des abords du château en N1B et non en N1A. la Commission entend que cette demande soit retenue car tout en assurant une protection optimale permet les quelques petites adaptations nécessaires.

La limite golf/château sera corrigée comme indiqué sur le plan p.29.

Demande de classement N1B des deux parcelles 1380 et 2374. Intervient discussion sur la situation du cimetière : l'emplacement prévu au PLUi arrêté au dessus de la ferme sera rejeté par l'Etat et le président de la Commission demande son retrait pour le situer à l'intérieur de la boucle contre le cimetière actuel. La discussion est ferme, M. de Chevron Villette souhaitant que ce secteur fasse l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble. Aucune conclusion en réunion.

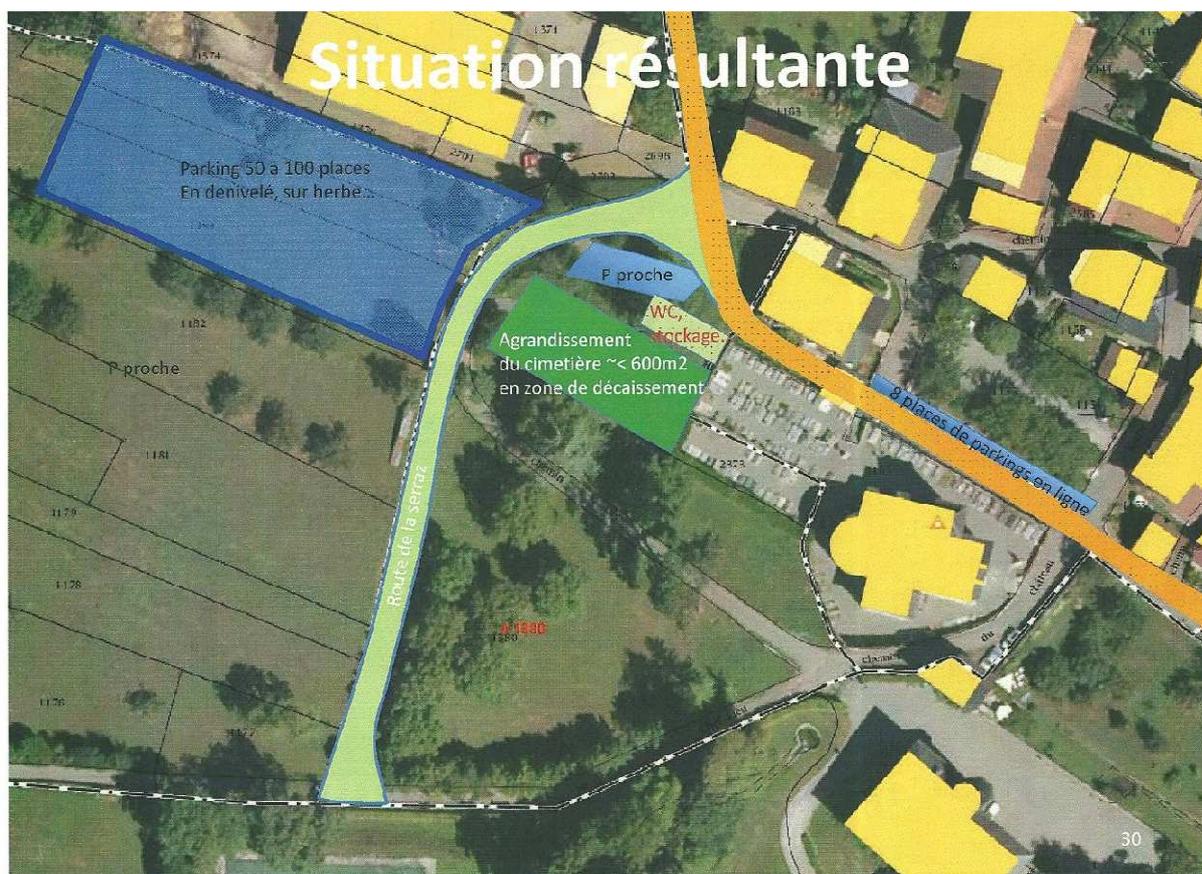
Avis de la Commission

La Commission reprend avec avis favorable les conclusions de la réunion.

Concernant le projet de cimetière : la Commission demande la suppression de l'emplacement

réservé ER 31.

Elle pensait initialement en demander le déplacement sur la parcelle 2374 jouxtant le cimetière actuel. Au regard de la discussion et de la visite des lieux du 23 juin, la Commission pense qu'il est nécessaire qu'une concertation s'engage entre la propriétaire et la Collectivité. Cette discussion doit conduire à une reconfiguration du quartier de l'église qui est réaliste malgré le resserrement entre l'église et la cure : reprise du plan de circulation, protection des vues sur l'entrée Ouest du château, zone de stationnement. La Commission se limite donc à son avis demandant la suppression de ER 31.



Proposition de placement du nouveau cimetière accompagné d'une restructuration des voies proches

Cette proposition n'est pas reprise par la Commission d'enquête mais simplement indiquée pour illustrer ce qui peut être les bases d'une discussion d'aménagement du quartier.

Gz R 2 bis	M. J. de Chevron Villette	Questions hors champ du golf et du château
<p>M. J de Chevron Villette pose également plusieurs questions en lien avec le PLUi</p> <p>Remarque 1.a : les déplacements : Absence des axes de circulation sur les plans. La Commission d'enquête a pour cette remarque justifiée émis une réserve dans son avis sur le PLUi.</p> <p>Problématique des déplacements : Une partie de la remarque concerne le travail de concertation à engager entre les Communautés de communes du territoire. L'autre partie, concernant l'accès aux villages de Giez et leur traversée, signale un travail préalable important à engager avant l'inscription des axes d'action dans un PLUi.</p> <p>Remarque 1.b : le mode d'urbanisation de Giez. Remarque actant simplement le mode de développement de cette commune sans document d'urbanisme de référence</p> <p>Remarque 1.c : zone OAP Les Currales établie sur un cône de vue. La Commission d'enquête est en phase avec cette remarque qui pointe les choix des OAP dans le village de St Gingolph : d'une part Le Brunet qui n'est pas opérationnelle et, d'autre part, Les Currales à laquelle il aurait peut-être mieux valu substituer l'enclave n° 3 « La Crosaz » zonée N1B</p> <p>Remarque 1.d et e : préservation du caractère de Végy. La demande de mise en place d'une AVAP ne ressort pas du PLUi mais bien d'un travail volontariste à engager par les élus pour préserver les formes traditionnelles du bâti. Le règlement pourrait être complété pour mieux guider les restaurations et constructions nouvelles.</p> <p>Remarque 1 f : lotissement de Montet. Ce tènement se trouve en extension du hameau de Rovagny et ne peut pas être accepté, au regard des possibilités de densification existant dans la zone urbanisée de la commune et des impératifs du SCOT du Bassin annécien.</p>		

Gz R 1	Mme. Dussoliet-Berthod Raymonde née Demaison	Parcelle OA 2953 classée Aef au PLUi demande de zonage U
Gz R 9	Et M.Dussoliet-Berthod	
<p>M. Dussoliet-Berthod fait remarquer que la partie de sa parcelle classée Aef est en fait le terrain d'agrément (verger) de sa maison principale, entouré d'un mur. Une petite construction est située en limite sud-est de la parcelle. Accessible par la route elle a été évaluée comme terrain à construire lors d'un partage.</p> <p>Il a laissé le passage du collecteur dans sa propriété, ce qui a évité de lourds frais à la commune.</p> <p>Il demande le classement en zone U.</p>		
<p><i>Cette parcelle est située dans « l'enclave 8 St Gingolph sud ». Elle est logiquement classée Aef. Répondre à la demande de M. Dussoliet-Berthod obligerait par principe d'égalité de traitement, même si les propriétaires n'ont pas fait de demande, de classer de la même manière les parcelles voisines. Ce serait en pleine contradiction avec les objectifs du PLUi.</i></p> <p><i>Au regard de l'analyse effectuée en début de traitement des remarques particulières sur la Commune de Giez, la Commission ne peut donc pas donner un avis favorable à cette demande.</i></p>		

Gz R 3	M. Berger Michel M. Perney Gérard	OAP le Brunet demande de retrait
CC C 5	Berger Michel	
CC C 37	Mirlochat-Berger Danièle	
CC C 6	Mirlochat-Berger Danièle	
Gz R 26		
Gz R 29		
Gz R 31		
<p>M. Berger demande quelles soient les conditions de « fonctionnement » ou de réalisation de l'OAP.</p> <p>De son côté M. Perney ne souhaite pas vendre ses terrains dans l'immédiat. Qu'en résulte-t-il ?</p> <p>Sachant que l'ensemble du terrain de l'OAP a été divisé en six lots et que l'opération peut, dans les conditions actuelles, se dérouler en deux temps : partie sud immédiatement avec les propriétaires Berger-Mirlochat et partie nord avec M. Perney. Les deux propriétés possèdent leur propre accès : Berger-Mirlochat au sud sur la route communale et Perney au nord par l'accès privatif de M. Perney.</p>		
<p><i>L'OAP ne fait que densifier ce tènement de 3.594 m2. Cependant le jeu de l'aménagement prévisible implique de revenir sur le découpage parcellaire de ce « lotissement » et d'engager une opération d'ensemble qui puisse se réaliser en phases différentes.</i></p> <p><i>La Commission a sollicité l'avis détaillé de la CCSLA dans son procès-verbal de synthèse : « L'OAP est strictement calquée sur une division parcellaire de trois terrains constructibles</i></p>		

desservis par une voie privée au nord pour l'une et la voirie publique au sud pour les deux autres. L'OAP change le parti pris d'aménagement, densifie et établit une traversante nord-sud. Parti pris qui correspond tout à fait aux objectifs du PLUi pour le village de St Gingolph.

Ce qui surprend est, là aussi, le manque de concertation qui finalement va aboutir à une déstructuration de l'OAP car l'accès nord, totalement privé, ne fait pas l'objet d'un ER. Ce qui va nécessiter un retournement et réduire l'espace utile de cette petite OAP de 3593 m² ».

En fait la Commission ne voit aucun intérêt à avoir désigné ce tènement réduit, en bout de chemin étroit et

Questionnée, la CCSLA répond que « l'OAP est à supprimer car le bouclage n'est pas possible et pas souhaitée par les propriétaires des terrains ».

La Commission ne peut que constater l'état de fait et demander la suppression de ce Opération d'Aménagement et programmation ne regrettant le temps perdu qui aurait permis de trouver une autre zone de densification sur le village.

<p>Gz R 4 CC C 8</p>	<p>M. Paget Michel</p>	<p>Parelle OA 707 Les Currales Demande zonage U</p>
<p>M. Paget explique : le terrain a fait l'objet d'un partage et d'une acquisition comme terrain à construire. Sans concertation, en contradiction avec la nécessité de densifier les villages ce terrain de 1.919 m² est classé avec les deux parcelles voisines à l'Est pour constituer un tènement N1B de 3.992 m². La concentration des possibilités de construire sur quelques parcelles va défavoriser les jeunes qui ne trouveront pas de foncier en cas de non vente par les propriétaires.</p>		
<p><i>Cette parcelle ainsi que ses deux voisines constituent « l'enclave 1 Les Currales-centre » pour 3.992 m². La partie Est de la parcelle de M. Paget est constructible et revendiquée comme telle. Les deux autres constituent le prolongement de deux terrains construits qui peuvent permettre l'implantation d'une maison sur chacune en liaison avec les terrains construits. C'est donc une véritable enclave dont la constructibilité est conditionnée par l'accord de M. Paget et le « remembrement » par les deux autres voisins. Le classement N1B est une simple opération de comptabilité de terrain sorti de l'urbanisation. La réponse donnée à la demande de M. Paget doit intégrer les deux autres parcelles, qu'elles fassent ou non l'objet d'une demande. (A noter que M. Tardy Didier Gz. R 7 a posé cette demande pour la parcelle 710)</i></p> <p><i>Sur ce point, à moins de remettre en jeu le parti pris de Commune et de la CCSLA, la Commission donne un avis défavorable à cette demande.</i></p>		

Gz R 5 CC C 7	Mme Pezzani Elizabeth	Demande de classement U parcelle 2425 p. et 2779.
<p>Le trait de zonage a soustrait de la zone U une partie de la parcelle construite 2779 pour 315 m² et exclue la parcelle 2779 de 450 m². Ces 765 m² auraient pu permettre une maison. M. Pezzani a prévu l'accès de cette parcelle sur son propre terrain A l'inverse le trait de zonage a inclus la parcelle 543 (1.261 m²) actuellement labourée en zone U.</p> <p><i>L'objectif de resserrement de la zone urbanisée est ici clairement affiché par l'exclusion de la zone U des terrains de M. Pezzani. Par contre se pose l'égalité de traitement entre voisins au regard du classement en zone UB de la parcelle 543 de 1.261 m² ouverte sur la zone agricole de la plaine de Giez.</i></p> <p><i>La Commission ne comprend pas cette différence de traitement et, dans un premier temps, met en réserve d'avoir à traiter de la même manière ces deux parcelles en laissant à la CCSLA le choix du classement Ap ou UB.</i></p> <p><i>Au final la Commune de Giez dépose une requête au registre (Gz R 30) pour « échanger » le statut de ces parcelles.</i></p> <p><i>La Commission estime que cette demande est justifiée : elle donne avis favorable à la demande de Mme Pezzani et donne avis favorable à la demande de la Commune de Giez de restituer la parcelle 543 en zone Ap.</i></p>		

Gz R 6 CC C 39	Mmes Varet Denise et Chantal	Demande de classement U de la parcelle OA 687
<p>Elles demandent le classement de cette parcelle en zone U alors que d'autres, à peu de distance, sont dans l'OAP Les Currales.</p> <p><i>Cette parcelle est comprise dans « l'enclave 3 La Crosaz » de 9.500 m². Isolée au milieu de la zone NIB elle ne saurait à elle seule être constructible. L'analyse en début de ce chapitre « remarques Giez » conduit la Commission à donner un avis défavorable à la demande de Mmes Varet.</i></p>		

Gz R 7	Madame Tripier Sylvie	Simple demande de renseignements sur la division parcellaire Sans avis de la Commission à formuler
<i>Sans avis de la Commission</i>		

Gz R 8	M. Tardy Didier	Demande de classement de la parcelle OA 710 de 1143 m2
Parcelle achetée il y a huit ans pour permettre la construction d'une maison pour les enfants. Complètement desservie.		
<p><i>Cette parcelle est comprise dans « l'enclave 8 Les Currales 3.992 m2 ».</i> <i>L'analyse des demandes pouvant être posées sur cette enclave est faite pour la remarque Gz R 4 de M. Paget Michel. La demande de M. Tardy n'apporte aucun éclairage supplémentaire de nature à motiver autrement l'avis de la Commission.</i></p> <p><i>L'avis de la Commission est donc défavorable pour cette demande.</i></p>		

Gz R 9	M. Dussolier-Berthod	Parcelle OA 2953 Complément à la demande Gz R 1
---------------	-----------------------------	--

Gz R 10	Maître Gaillard Blandine pour MM. Dufour Henri et Jean-Marie	Parcelle OA 1111 classée N1B au PLUi contesté Demande de classement U
<p>Maître Blandine Gaillard dépose un mémoire pouvant être précurseur d'un recours fondé sur l'argumentation développée. Me Gaillard conteste le zonage N1B au Sud-Est du Club house : surface de 5.400 m2 incluant la parcelle OA 1111 pour 2.930 m2.</p> <p>Les arguments développés reposent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les documents mis à l'enquête - l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation - le classement à l'insu des propriétaires induisant un état de discrimination <p>s'ajoute l'argument d'un classement contraire aux objectifs du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - violation du principe de privilégier le tissu bâti existant pour répondre aux besoins de logements - aucun atout environnemental à préserver sur les terrains classés en N1B - erreur manifeste d'appréciation des lieux créant volontairement une dent creuse, principe combattu par le PLUi - inégalité de traitement <p><i>La Commission n'a pas la compétence juridique pour une analyse contradictoire pour certains moyens avancés, notamment l'erreur manifeste d'appréciation sur la qualification de la zone au regard des enjeux environnementaux et d'insertion dans le paysage voisin. Seul le tribunal administratif peut porter appréciation sur ces points.</i></p> <p><i>La Commission remarque cependant que le caractère de préservation du paysage est certainement à retenir par la création d'une zone tampon entre le golf et l'urbanisation.</i></p> <p><i>Par contre sur l'argument tiré de la création de « dent creuse » en contradiction avec les principes du PLUi la Commission peut prétendre à une analyse et fonder son avis.</i></p>		

La notion de « dent creuse » est ici inexistante : ce n'est pas un vide entre des ensemble bâtis comme ceux qui parsèment le village de St Gingolph, mais bien une zone ouverte sur l'espace naturel.

Cette zone ouverte peut être urbanisée ou non. La CCSLA a fait le choix, au regard des objectifs quantitatifs de développement de logements et d'économie de l'espace, de préserver ce demi-hectare de l'urbanisation.

Sur ce point essentiel de la motivation du classement la Commission ne peut que reconnaître la cohérence avec les objectifs déclinés par le PLUi arrêté. Au risque, le cas contraire, d'entraîner la déqualification de l'ensemble des zones N1B sur Giez et ouvrir ainsi neuf autres dents creuses d'une surface totale de 53.892 m2, ce qui avec une moyenne de 124 logements, correspondrait au quart des objectifs de « fabrication » de logements des huit communes hors Faverges et Doussard et un potentiel d'augmentation de près de 70% de la population de la Commune de Giez.

Où l'on voit bien que l'exigence de comblement des dents creuses, base de l'argumentation du mémoire pour la parcelle 1.111, ne peut être tenable et est en contradiction avec les objectifs de modération du PLUi. Tout au plus peut-on voir là un jugement sévère sur l'absence de document d'urbanisme sur la Commune de Giez qui a abouti au contexte actuel.

La Commission ne peut donc pas donner de suite favorable à la demande présentée par le mémoire de classer en zone U la parcelle 1111.

Gz R 11	Mme Champagne Marie Noëlle	Parcelle OA 688 de 1470 m2 classée N1B au PLUi Demande de classement en U
Parcelle attribuée à Françoise Cassell par partage et reconnue en valeur de terrain à construire. Elle demande le classement en U de cette parcelle desservie.		
<i>La parcelle OA 688 fait partie de « l'enclave 3 la Crosaz ». Cette demande s'analyse donc de manière identique aux demandes Gz R 6 de Mmes Varet et, en référence à l'analyse préliminaire des remarques portées au registre de Giez, ne peut pas recevoir d'avis favorable de la Commission.</i>		

Gz R 12	MM. et Mme Demaison Emmanuel, Laurent et Carole	Parcelles 681 et 2869 p. Classée N1B au PLUi Demande de classement U
Demande le classement des parcelles 2869 et 681 partiellement en N1B dans l'enclave 3 La Crosaz. Les pétitionnaires développent une argumentation calquée pas à pas sur le SCOT et les orientations du PLUi. : recoudre le tissu « urbain », utilisation des dents creuses, absence d'intérêt écologique. Parcelles facilement constructibles individuellement car desservies.		
<i>Ces deux parcelles sont partiellement incluses dans le N1B de la Crosaz. L'argumentation basée sur l'analyse du SCOT est judicieuse, sauf qu'elle omet une partie des contraintes imposées par le SCOT : la nécessaire limitation de consommation d'espace des communes de rang D. De plus la demande doit, par souci d'économie d'espace et de cohérence, être analysée non isolément mais au regard de cet ensemble N1B.</i>		

Est-il judicieux de le maintenir ou non ?

La Collectivité a fait le choix de ne pas retenir cette dent creuse comme base de densification du village. Elle a reporté son choix, nécessairement limité en surface de par le SCOT, sur d'autres terrains.

La Commission ne peut donc pas retenir cette demande.

Gz R 13	Mme Anne Marie Flavien	Parcelles 2891-2896-2758 Champ Montagny Classées N1A – demande classement U
<p>Ces parcelles sont situées dans l'enclave 6 Champ Montagny nord classée N1A. Autorisation de division parcellaire préalable du 27 janvier 2015 et sursis à statuer sur demande de permis de construire en mars 2016 alors que dans la même zone deux maisons viennent de se construire dans cette période (<i>il semble d'ailleurs que la construction soit en cours</i>).</p>		
<p><i>Problème caractéristique : une zone N1A supportant des autorisations et des constructions en cours. La visite de terrain montre que la partie Est de la zone N1A qui au départ n'avait déjà aucune justification d'accompagnement du ruisseau n'a maintenant plus de sens. Trois constructions sont en cours.</i></p> <p><i>La Commission donne avis favorable à la demande de Mme Flavien de classement en U de la partie Est de la zone N1A soit les parcelles : 2442- 2462 – 2891 – 2896 – 2758. Par contre la partie Ouest e la zone N1A peut demeurer en l'état (parcelles 2468 – 2477 – 2388 – 2386).</i></p>		

Gz R 14 CC C 34	M. Vache Patrick	Ancienne ferme à l'Est de la mairie parcelles 1212 et 1214 classée N1B
<p>Un permis de construire a été accordé pour la restauration de ce bâtiment. M. Vache demande la possibilité de construire deux volumes supplémentaires sur le sud du terrain (amont selon la pente) pour financer les travaux de restauration.</p>		
<p><i>Plus que la demande c'est le curieux classement en N1B du secteur de la mairie de Giez qui peut supporter une délimitation en U permettant un léger élargissement du bâti. Dans l'état, et après visite du terrain montrant la difficulté de construire au sud du bâtiment en restauration, la Commission donne un avis défavorable à la demande de M. vache.</i></p>		

Gz R 15	M. Déronzier Joseph	Zone N1B de Cham Montagny
<p>Lapidaire déclaration pour signaler l'incohérence du tracé sud-est de l'enclave 5 N1B de Champ Montagny qui épargne les terrains de stockage de la scierie.</p>		
<p><i>La Commission ne sait comment analyser cette remarque. Peut-être faut-il classer en N1B la partie non construite de la scierie ou même toute la zone de scierie pour ensuite trouver un aménagement plus cohérent que la petite bande de N1B actuelle.</i></p>		

Gz R 16	M. Jean Louis Long	Parcelles 785-2089-2090 Rovagny N1B demande le classement U
<p>Demande le classement U de ces parcelles situées dans l'enclave 7 Rovagny, enclave dans l'urbanisation en piémont. L'argumentation est habituelle fondée sur le SCOT, la densification des dents creuses, l'absence d'intérêt écologique et la desserte existante, plus la perte de valeur de l'ordre de 120 € le m2.</p>		
<p><i>Malgré l'appel à son professionnalisme et à sa collaboration, la Commission se retrouve devant le choix de la Collectivité de Giez de situer le développement sur d'autres secteurs. Sauf à remettre en cause les choix de la Collectivité, ce qui n'a pas de justification, la Commission ne peut donner suite à cette demande.</i></p>		

Gz R 17	M. Mme Jean et Jeanine Maitral	Parcelles 2088-2091 à Rovagny, 689 La Crosaz et 544 Chez Paccard
<p>Demande de classement en U de ces parcelles toutes desservies</p>		
<p><i>Les parcelles 2088 et 2091 sont situées dans l'enclave 7 N1B de Rovagny. Se reporter à la réponse donnée à la demande Giez R 16. La Commission ne peut pas donner suite favorable.</i></p> <p><i>La parcelle 689 est située dans l'enclave 3 N1B de La Crosaz. La réponse ne peut donc que concerner la totalité de cette zone N1B et non cette seule parcelle. La Commission a déjà indiqué qu'elle ne peut pas remettre en cause le choix de la Collectivité de Giez, sauf à substituer l'OAP des Currales à une autre sur ce secteur. Avis défavorable de la Commission.</i></p>		

Gz R 18 CC R 32	Mme Falcy Bernadette – Avettan Brassoud J Jacques	Parcelle 2391 et 2388 classées N1A Champ Montagny
<p>Ces parcelles sont situées dans l'enclave 6 Champ Montagny proposée en N1A.</p>		
<p><i>La situation de la partie Est de cette zone a été examinée lors de la demande Giez R 13. La partie Est, ici concernée, est différente : elle n'est n'est grevée (sauf indication contraire non connue de la Commission d'autorisation accordée et valide) d'aucune construction ou autorisation.</i></p> <p><i>la Commission ne voit aucun inconvénient à ce que le classement N1A soit maintenu en accompagnement du ruisseau. Un classement N1B serait plus judicieux, mais le bureau d'étude de la CCSLA a sans doute retenu la qualification de N1A pour rattacher cette petite zone à la trame bleue voisine. A voir si cela est bien opérant.</i></p> <p><i>La Commission donne un avis défavorable à la demande de Mme Falcy et MM. Avettan et Brassoud.</i></p>		

Gz R 19	M. Rechon Reguet Yannick	Parcelle 67 Le Battioz
Parcelle classée N1A en limite nord de zone (aval), seule parcelle non EBC, en bordure de zone Aef. S'agissant d'une sapinière le classement est-il adapté ?		
<i>Pour la Commission d'enquête ce classement à la mini-parcelle est étonnant. Elle demande à la CCSLA d'en vérifier le bienfondé..</i>		

Gz R 20	David Hirt	Parcelle 2444 Champ Montmagny Classée N1B demande de classement en U
Parcelle située dans l'enclave 5 Cham Montagny Sud. Cette parcelle fait partie d'un tènement de trois parcelles actuellement destinées à la construction. Elle constitue une excroissance à l'Est de l'enclave N1B. Le prêt pour son acquisition n'est pas encore soldé, d'où une perte financière forte.		
<i>Les deux autres parcelles sont suffisantes pour supporter une construction, le classement N1B ne gêne donc pas le projet de construction envisagée, la construction pouvant se situer en limite de parcelle, donc de zone U. La Commission pense que le demande de M. Hirth n'est pas à satisfaire.</i>		
<i>Reste que, sur le fond, la vraie question est la forme très curieuse de la zone N1B, simple stérilisation de l'espace. Il aurait été plus utile d'incorporer le tènement de la scierie, ce qui à terme donnerait une vraie dent creuse dont l'organisation pourra, un jour, être envisagée. Le classement proposé peut se transformer en un gaspillage d'espace à terme.</i>		

Gz R 20 bis	Gabrielle Hirt	Parcelle 2462 Champ Montagny Classée N1A, U et N1B
Cette parcelle est coupée en 3 partie : <ul style="list-style-type: none"> - N1A au Nord (zonage N1A analysée en Gz R 13. - UB au centre comportant une maison - N1B au sud dans l'enclave 5 Champ Tillet Elle demande le classement de la totalité en U		
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Compte tenu de l'analyse Gz R 13 la Commission est favorable à la demande de classement en U de la partie nord car le maintien en N1A n'a aucun sens</i> - <i>La partie centrale déjà bâtie et gardant la possibilité d'une autre construction ne pose aucune question</i> - <i>La partie Sud est en N1B. Il n'est pas opportun de répondre favorablement à la demande de Mme Hirth de classer U. Seule la configuration de la zone N1B serait à revoir comme indiqué en Gz R 13 et 15.</i> 		

Gz R 21	Mme Ravelli – M Jubier JL – Mercier Charline	Parcelle 1454 Verchères Faverges
Traité sur Faverges fa R 71		

Gz R 22 – 1 CC C 31 CC C 33 CC C 32	Consorts Doucet Alain Doucet Guy Doucet Galtié Irène	Demande de classement en U de diverses parcelles en limite Sud de St Gingolph.
---	---	--

La Commission, accompagné par M. G. Champagne, maire de Giez, a visité en détail les terrains concernés.

Il apparaît que le classement comporte une logique pour les surfaces à l'intérieur de l'enclave 8.

Par contre la limitation d'urbanisation vers le sud ne correspond à aucune logique si ce n'est, d'une manière arbitraire de limiter les possibilités d'aménagement pour les propriétaires.

Ainsi comme l'indique la CCSLA dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la notion de coupure d'urbanisation par le chemin n'a pas de sens. Les quelques m2 au nord du chemin sont véritablement intégrés au village et ne peuvent provoquer, compte tenu du relief et de la configuration des lieux, une possibilité d'extension.

La Commission donne :

- **avis défavorable à l'extension de la zone U sur la parcelle de M. Doucet G. classée N1B**
- **avis favorable pour le classement en U de la parcelle 1235 de M. Doucet A.**
- **avis favorable pour le classement en U de la parcelle 1236 de Mme Galtie I. ainsi que du petit bâtiment la jouxtant à l'Est.**

Gz R 22 - 2	Mme Perret Nicole	Parcelle 975 classée Aef
Demande de classer U cette parcelle partiellement bâtie située dans l'enclave 8 St Gingolph Sud.		
<i>La question n'est pas celle de la parcelle mais celle de la totalité de l'enclave 8. La question a été traitée en Giez R1 et R9.</i>		
<i>La Commission ne peut donner suite à la demande de Mme Perret</i>		

Gz R 23	Sophie Teppaz	974 et 2788 Rovagny
Mme S. Teppaz demande de classer en U ces deux parcelles.		
<i>Parcelle 974 en enclave8 classée N1B. Parelle 2788 enclave10 en N1B ouverte sur la nature La Commission ne peut pas donner un avis favorable pour ces deux demandes.</i>		

<p>Gz R 24 CC C 71</p>	<p>Damien Suraud Besson Nicolas Roures Aurélien</p>	<p>Zones Ux et Aux de Giez Trois demandes</p>
<p>1. M. Suraud pointe le caractère inapproprié de la zone AUx des Pierrailles car inondable.</p> <p><i>La Commission ne relève aucune trame de risque sur le plan mis à l'enquête. La CCSLA devra cependant vérifier ce point.</i></p>		
<p>2. Demande de pourvoir élargir la zone du Pont de Laffin pour répondre à la demande d'installation ou agrandissement.</p> <p><i>La Commission considère que les implantations d'activité ont été définies par le SCOT qui, sur ce point, s'impose au PLUi. Il conviendrait cependant d'engager une concertation avec la CCSLA avec l'appui des élus communaux pour voir si une évolution peut se faire. A remarquer cependant la proximité de la RD 1508 qui impose une double contrainte dont celle d'une étude dans le cadre de « l'amendement Dupont ». Ce qui ne peut pas être fait dans les délais d'approbation du PLUi. Il est aussi certain que le cône de vue sur Giez et le golf jouera négativement pour cette évolution.</i></p> <p><u>Procès-verbal de synthèse et réponse de la CCSLA :</u></p> <p>« Deux dépositions pour exprimer l'inquiétude des propriétaires de la zone Ux située le long de la RD : impossibilité d'évoluer compte tenu d'une part de la proximité de la route à grande circulation et, d'autre part, du zonage Ap encerclant les deux parties sud de la zone. Ils pensent également que le AUx située en prolongation nord de la zone Ux existante sur Giez n'est pas adapté à leurs besoins et mal située (contrebas inondable) ».</p> <p><u>Réponse de la CCSLA :</u></p> <p>Les mesures de protection du grand paysage sur ce secteur (classement Ap) ne peuvent pas être remises en causes, proximité du marais, du golf, ouverture paysagère vers des espaces remarquables.</p> <p><i>La Commission constate que cette demande ne pourra pas être suivie d'effet.</i></p>		
<p>3. Contestation de l'élargissement de la zone N1A.</p> <p><i>Après visite sur place il est évident que la zone « trame bleue » doit être ramenée à son minima pour permettre le fonctionnement de l'entreprise</i></p> <p>Sur ce point la CCSLA répond : nécessite une visite de terrain pour apprécier la demande, et faire les adaptations possibles, pas d'opposition sur le principe.</p> <p>Avis favorable de la Commission.</p>		

Gz R 25 CC C 69	M. Reygagne Sébastien	
<p>M. Sébastien Reygagne Moulin entre la route et le ruisseau – classé N1A Demande de pouvoir construire un abri à voiture contre le pignon Sud de sa maison.</p>		
<p><i>Cet ancien moulin rénové est l'habitation principale de M. Reygagne. Il souhaite construire contre la façade sud un appentis non fermé pour abriter sa voiture. Ce qu'interdit le zonage N1A.</i></p> <p><i>Outre la question rémanente du zonage N1A sur des habitations en zone construite, il est de toute évidence que l'acceptation de cette demande marginale n'entraîne aucune incidence sur le fonctionnement de la zone N1A</i></p> <p><i>Avis favorable de la Commission même si la maison est dans la bande des 10 m du ruisseau. Ne pas oublier que nous sommes ici en milieu complètement artificialisé et en surplomb du ruisseau.</i></p> <p><u><i>Ce type de question pourrait être réglé par une modification du règlement N1A permettant un petit agrandissement pour les bâtiments en zone N1A.</i></u></p>		

Gz R 26	Delachaussée / Perney	OAP le Brunet
<p>Traité avec Gz R 3</p>		

Gz R 27	Trésallet Claude	Parcelles 2885 – 969 classée Aef Demande de classement U
<p>M Trésallet demande le classement U des parcelles situées dans l'enclave 8 St Gingolph Sud.</p>		
<p><i>La Commission reprend l'analyse développée pour Gz R 1-9-22 et ne retient pas la demande de M. Trésallet</i></p>		

Gz R 28	Mme Legrand Demaison	Remarques diverses
<ul style="list-style-type: none"> - Critique des plans illisibles par manque de représentation des routes - Plans incomplets par manque de représentation de bâtiments - Critique de classement en U de terrain cultivé, impasse des séquoias 		
<p><i>Les deux premiers points sont repris par ailleurs</i></p> <p><i>La troisième remarque concerne en effet un terrain labouré séparé de l'urbanisation par la voie des séquoias. Cette remarque est maintenant reprise par la Commune de Giez qui demande le retour en Ap de la parcelle concernée.</i></p> <p><i>Voir Gz R 5</i></p>		

Gz R 29	A Trollman	Concerne OAP Le Brunet
<p>M Trollman conteste l'OAP du Brunet, non concerté au préalable alors qu'un projet complet de bâtis est en cours. De plus le fonctionnement de l'OAP repose sur une traversante qui débouche sur un passage privé.</p>		
<p><i>Cette remarque rejoint tout à la fois le sentiment de la Commission de l'utilité d'une concertation préalable et, d'autre part, la difficulté de cette OAP.</i> <i>Voir Giez R 3</i></p>		

Gz R 30	Commune de Giez	Quatre demandes
<p>Ces quatre demandes sont examinées dans le rapport de la Commission d'enquête au chapitre 11 « demandes des communes ».</p>		

Gz R 31	M. Bernard Delachaussée et Mme Perney Rachel	OAP Le Brunet
<p>Mme Perney, propriétaire voisin de l'OAP est également propriétaire de l'accès nord privé et non intégré dans un emplacement réservé.</p>		
<p><i>Se pose de nouveau la difficulté de gestion de l'OAP Le Brunet.</i> <i>Voir Gz R 3</i></p>		

Giez R 32 CC C 83	M. Deronzier J. louis	Gestion de la zone Ux
<p>M. Dronzier demande la clarification du règlement de la zone Ux qui, en fonction de l'objectif de la zone, n'est pas explicite sur ce qui est permis en termes d'extension de bâti artisanal au regard sa formulation : « permettre le maintien et le confortement des activités existantes.... densification des activités existantes ... »</p>		
<p><i>Il est vrai que la lecture d'un règlement peut être déroutante pour la personne qui entend voir autorisée le bâti qui le concerne.</i> <i>Il faut comprendre que la zone est dédiée à l'activité économique et artisanal, les articles 1 et 2 pointant uniquement les interdictions ou utilisation sous réserve.</i> <i>Il serait peut-être utile d'étendre la vocation de la zone à « l'accueil de nouvelles activités » en sus du « maintien et confortement des activités existantes ».</i></p> <p><i>La remarque de M. Déronzier n'appelle pas de suite, le règlement étant parfaitement explicite pour répondre à sa légitime interrogation.</i></p>		

11.6 LATHUILE : Remarques (Lt R x)

Pour faciliter la lecture, dans chaque cadre l'exposé des remarques est en caractère normal, *l'analyse de la Commission en italique, l'avis de la Commission en italique gras*. La réponse éventuelle de la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy est indiquée en rouge souligné.

Lt R 1	M. PIAZZALUNGA Parcelle OA 1334 à Pré Feige	Zone humide et espace de bon fonctionnement
<p>M. PIAZZALUNGA fait remarquer qu'il manque son annexe sur le plan cadastral.</p> <p>Il précise qu'au moment de l'achat de son terrain la parcelle était en UD, puis lors de l'approbation du PLU en vigueur elle est passée en AU stricte.</p> <p>Aujourd'hui dans le projet de PLUi sa parcelle est classée en zone N1B par contre elle est impactée par une délimitation de bon fonctionnement de zone humide, ce qu'il conteste, et demande à être à l'extérieur de la zone humide comme les autres maisons de « Aux Terrots »</p> <p>Il précise également qu'il a l'intention de construire un abri à voiture et une piscine.</p>		
<p><i>Vérification faite sur le site de la DREAL Rhône-Alpes, la zone humide répertoriée est référencée 74ASTERS1145, par contre elle n'impacte pas directement le terrain. Il lui est associé un espace de bon fonctionnement de la zone humide. Les espaces de bon fonctionnement ont une fonction d'alerte pouvant être assortis de prescriptions.</i></p>		
<p><i>S'agissant d'une zone naturelle répertoriée par la DREAL, le zonage de la zone humide ne peut pas être modifié.</i></p> <p><i>Concernant ses projets de constructions, le règlement de la zone N1B lui autorise, sous réserve que l'emprise au sol de sa construction existante soit au minimum de 60m2, extension de la construction, annexe et piscine.</i></p> <p><i>L'espace de bon fonctionnement ne devrait pas entraîner de contrainte particulière.</i></p>		
Lt R 2	M. MARDIROSSIAN Gérard	Construction d'annexe
Lt R 23	Parcelle OA 1234 aux Esserts	
<p>M. MARDIROSSIAN remet un document au commissaire enquêteur.</p> <p>Il conteste le fait que sa parcelle soit coupée en deux par la limite du zonage, moitié en zone UA et moitié en zone Ap et demande à ce que toute sa parcelle soit classée en zone UA. Cette parcelle a été payée au prix du terrain constructible et ne permettrait plus de construire un abri de jardin.</p>		
<p><i>La réglementation générale du PLUi ne permet pas de prendre en compte un cas particulier issu d'une délimitation, pas plus que d'une évaluation passée.</i></p>		
<p><i>Le problème posé ici se retrouve sur d'autres communes et vient du fait que des parcelles situées en limite d'urbanisation soient souvent coupées en deux par le zonage</i></p>		

réglementaire.

Toutefois il faut prendre en compte les parcelles voisines pour avoir un traitement homogène, or dans ce cas remettre toute la parcelle en zone Ua reviendrait à créer une excroissance de la zone UA.

La commission ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande.

Lt R3	M. Philippe GONTHIER Parcelles OB 290, 312, 1329 et 2218 au Grand Pré	Demande de classement en UC
--------------	--	-----------------------------

M. GONTHIER remet un courrier au commissaire enquêteur.

Il demande à ce que les parcelles 290 et 1329 au lieu-dit « le grand pré » soient réintroduites avec les parcelles 2218 et 312 dans la zone urbanisée voisine située à l'ouest, telles qu'elles étaient avant l'approbation du PLU de Lathuile.

Il estime avoir été lésé lors de l'élaboration du PLU car ses terrains ont été retiré du zonage urbanisable, alors qu'après accord de la DDE à l'époque, il avait fait procéder au remblaiement sur un à deux mètres de hauteur, afin d'éviter les risques d'inondation par le ruisseau voisin.

Dans le PLU actuel, ces parcelles sont classées en zone N naturelle, la proximité du ruisseau n'avait pas nécessité le classement en zone Nh naturelle humide.

Ces parcelles se trouvent en limite d'urbanisation entre un lotissement classé en zone UC dans le projet de PLUi et la route départementale 180. Les deux parcelles 290 et 1329 sont proches de la RD et le plus éloigné de la partie urbanisée. Les parcelles 2218 et 312 avaient été envisagées en zone U au cours de l'élaboration du PLU avant d'être retirées et classées en N. Ces quatre parcelles ont une surface totale de 7300 m2.

La configuration des parcelles et des lieux ne permettent pas de prendre en compte cette requête sur un espace déjà classé en N au PLU en vigueur.

La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.

Lt R4	Consorts RAMBAUD parcelles OB 2051, 2052, 2053	OAP « Sur les Côtes »
Lt R5	Consorts LABORDE parcelles OB 516, 1213, 1214, 1216	

Nota : l'OAP « Sur les Côtes » concernée par ces remarques, l'est aussi par : Lt R 7 à Lt R 13, Lt R 15.

Les consorts RAMBAUD et LABORDE ont remis au commissaire enquêteur deux dossiers détaillés sur l'aménagement de ce secteur, dont la constructibilité future était actée dans le PLU en vigueur. Leurs parcelles étaient inscrites dans une zone AU.

Dans le projet actuel de PLUi cette zone est concernée par l'OAP « Sur les Côtes », mais pour une partie seulement de ces parcelles.

Dans leur dossier les consorts RAMBAUD et LABORDE expliquent qu'ils sont à l'origine du projet d'urbanisation de ce secteur, compris sur les zone AUd(ac) et AU du PLU actuel par l'élaboration d'un projet réalisé en mai 2012 par le cabinet de géomètres BORREL-

MESNIER d'Annecy.

Ce projet a été financé par eux, afin de présenter une opération d'ensemble nécessaire pour pouvoir construire en zone AU. Le projet prenait alors l'ensemble de leurs parcelles mais il n'a pas été concrétisé.

Il faut noter que l'accès à cette zone, possible par l'impasse François Decoux en bordure du lotissement des Grangettes, fait l'objet d'une servitude d'accès et de passage des réseaux, négociée par les aïeuls RAMBAUD et LABORDE.

Les consorts RAMBAUD et LABORDE conteste aussi le découpage « large » de la zone UC située au Nord (lotissement des Grangettes) dont la limite Est ne tient pas compte de la topographie du terrain, en effet l'extrémité Est des parcelles 1757, 1758, 1759, 1760 est comprise dans une déclivité, qui plus est boisée, interdisant toute extension de construction or, sur ces parcelles, la limite de zonage n'a pas « coupé » les parcelles.

Ils souhaitent au final que leurs parcelles soient réintroduites dans l'OAP puisque leur souhait était déjà, par le passé, d'urbaniser cette zone.

Ils rejoignent en cela la remarque de M ; et Mme ASSIER. (cf. Lt R 7)

Dans le projet de PLUi, l'opération projetée est légèrement en deçà des hypothèses envisagées au PLU actuel, ce qui conduit à exclure certaines de leurs parcelles. Le découpage de cette OAP, telle qu'elle est présentée, représente 1,7 ha mais ne tient pas compte des dernières autorisation d'urbanisme accordées sur les parcelles 2431, 2432 d'une part et les parcelles 2066, 2068, 2071, 2073 et partie des parcelles 540 et 2051 d'autre part.

L'avis de la commune confirme que ces projets déjà lancés seront inclus dans la zone UB voisine ce qui revient à l'agrandir de 4500 m2 .

Parallèlement, l'OAP prédéfinie pose un problème d'accès, celui-ci n'étant pas possible par le lotissement des Grangettes dont les copropriétaires s'y opposent. (cf. Lt R 8 à 13). Un emplacement réservé est prévu à l'Ouest mais peu pratique par rapport au trafic attendu.

La commission estime que la définition de l'OAP doit être reconsidérée en vue d'un nouveau projet.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy estime que ce projet est encore trop imprécis et souhaite classer le reliquat de cette zone, soit 1,25 ha en 2AU en vue d'un nouveau projet futur.

<p>Lt R 6 Lt R 22</p>	<p>Mme DAVIET parcelle OA 1204 à Planchamp</p>	<p>Demande reclassement Ap en U</p>
<p>Les propriétaires avaient autorisé le passage des viabilités des lotissements voisins de la parcelle OA 1204, en échange d'une surface constructible de 1000 m2 sur l'extrémité Nord de cette parcelle et en s'assurant d'une servitude de passage sur le côté Est.</p> <p>Ils comptaient vendre cette parcelle pour financer leur entrée en maison de retraite, or le projet de PLUi replace cette surface en zone Ap.</p>		
<p><i>Le cas des propriétaires ayant autorisé gratuitement en échange de droit futurs à construire revient plusieurs fois dans les remarques.</i></p> <p><i>On peut s'étonner que les maires aient soudainement « oublié » ce qu'ils avaient accordés</i></p>		

dans le passé ? Dans certains cas, il n'est malheureusement pas possible de revenir sur le projet de zonage. Dans le cas présent la surface concernée est faible, par contre son classement en zone UC reviendrait à créer une enclave de zone Ap sur les parcelles 631 et 1246.

La commission souhaiterait prendre en compte ce cas particulier mais cela reviendrait à créer une excroissance de la zone UC et le devenir des deux parcelles en Ap pose problème. Le choix est laissé à l'initiative de la CCSLA.

Lt R 7	Mme et M. ASSIER Paul Parcelles OB 2122, 519 à « Sur les Côtes »	Demande à être réintégré dans l'OAP « Sur les Côtes »
<p>La remarque de Mme et M. ASSIER est confirmée par un document remis au commissaire enquêteur.</p> <p>Comme les conjoints RAMBAUD et LABORDE (voir Lt R 4 et 5), les époux ASSIER sont à l'origine du projet d'urbanisation future. Ils en ont été exclus dans le projet de PLUi et demande à réintégrer ce projet.</p>		
<p><i>Commentaire : voir Lt R 4 et 5, Lt R8 à Lt R13 ci-dessous et Lt R15.</i></p>		
<p><i>Voir conclusion aux remarques Lt R 4 et 5</i></p>		

Lt R 8	Mme RICHARD Brigitte	Ces propriétaires refusent l'accès à l'OAP « Sur les Côtes » par le Nord
Lt R 9	M. MARTIN William	
Lt R 10	Mme PAQUET Dominique	
Lt R 11	Mme GAIDIER Anne-Sophie	
Lt R 12	M. ZONI Robert	
Lt R 13	Association Les Hauts du Lac	
<p>Les propriétaires et l'association remettent un document au commissaire enquêteur.</p> <p>Ces propriétaires refusent que l'accès à l'OAP « Sur les Côtes », se fasse par la voie privée de leur lotissement. Ils n'ont pas donné leur accord sur ce principe et refusent catégoriquement de devoir supporter le trafic supplémentaire lié à l'urbanisation future.</p> <p>Ils précisent que ce sont eux, et eux seuls, et quelques ayants droits autorisés qui assurent l'entretien de la voirie actuelle.</p> <p>Ils proposent que l'accès soit réalisé par la route de Marceau ou par un chemin partant sur les parcelles 516 et 1213.</p>		
<p><i>Commentaire : voir Lt R 4 et 5, Lt R8 à Lt R13, et Lt R15 .</i></p>		
<p><i>Voir conclusion aux remarques Lt R 4 et 5</i></p>		

Lt R 14	Mme JOUVET Parcelle OB 409 à La Sauge	Maintien de la parcelle en UB au lieu de UC
Mme JOUVET souhaite que sa parcelle, qui fait l'objet d'une OAP zonée UC, soit maintenue en zone UB comme prévu dans l'avis de la commune du 9 février 2016.		
<i>Dans le projet de PLUi cette parcelle est classée en zone UC. Dans l'avis de la commune du 9 février 2016, le Conseil Municipal a demandé que cette parcelle soit classée en zone UB pour mieux densifier or la commune souhaite revenir sur cette décision et conserver le zonage UC. Par contre Mme JOUVET souhaite le maintien de sa parcelle en zone UB comme cela était demandé par la commune.</i>		
La commune a 're'délibéré pour revenir au classement UC. (Voir Lt R 21) Voir aussi Lt R 27. Le zonage UC est maintenu.		

Lt R 15	Mme BARAT Denise Parcelles 1476, 1479 « Sur les Côtes »	Servitude de passage
Mme BARAT se renseigne sur le devenir de l'accès à l'OAP « sur les Côtes » par l'emplacement réservé n° 38 qui est en prolongement de son accès privé. Elle n'est pas opposée au passage de la voirie du futur lotissement sur la partie Ouest de sa parcelle 1476 mais souhaite que l'accès à la route de Marceau soit fait par la parcelle 1419 qui lui a été indiqué par le Maire.		
<i>Commentaire : voir Lt R 4 et 5, Lt R8 à Lt R13, et Lt R15 .</i>		
Voir conclusion aux remarques Lt R 4 et 5		

Lt R 16	M. YENNECK Karim Parcelle OA 1360 à La Croix	Demande reclassement N1A en UC
La parcelle de M. YENNECK est située à 75% en zone constructible au PLU en vigueur. Dans le projet de PLUi tout son terrain est classé en zone N1A, donc sans possibilité d'extension, or il a un projet pour sa construction existante. Il demande le reclassement en zone U a minima comme cela était le cas dans le PLU actuel.		
<i>M. YENNECK est dans un secteur très modifié, ou en cours de modification, par rapport au projet de PLUi. (voir Lt R 30 et Lt R 34). Un permis d'aménager autorisé est en cours de travaux sur la parcelle 710p et des permis de construire ont été récemment accordés. Ce secteur aurait tout intérêt à être reclassé en zone Aef pour être mieux en accord avec les activités de maraîchage de M. CAVAGNOD (Lt R 34). Cela permettrait aussi les extensions de l'existant et la construction d'annexes.</i>		

Le reclassement demandé en UC n'est pas recevable dans le contexte local.

Le zonage Aef proposé pour les activités agricoles permettra la construction d'extensions et d'annexes.

La CCSLA a donné son accord à cette modification importante du zonage. (voir conclusions au Lt R 34)

Lt R 17	Mme LAEUFFER Geneviève épouse ADAM Parcelles 1277, 1282, 1878, 2401, 3398,	CU 07414715X0001 accordé le 11/06/2015
Mme LAEUFFER constate que sur le projet de PLUi une partie de sa parcelle 2401 est concernée par des points verts attribués à des jardins et vergers à préserver, elle demande à ce que ses parcelles ne soient pas concernées par ce type de protection.		
<i>Il s'agit manifestement de jardins privés ne comportant qu'une dizaine d'arbres. La justification de ces points verts ne semble pas très réaliste.</i>		
<i>La commission est favorable à cette demande.</i>		
<u>La CCSLA, dans son mémoire en réponse, souhaite la préservation du jardin situé derrière l'église sur l'emplacement d'une ancienne crypte. Maintien des éléments paysagers protégés.</u>		

Lt R 18	M. MILLET Robert Lieu-dit Les Grandes Lanches	Confirmation de PC
M. MILLET souhaite savoir si le permis de construire (PC07414715X0012) obtenu le 28 septembre 2015 n'est pas remis en cause par le PLUi ?		
<i>Les parcelles concernées par son projet étaient classées en UA dans le PLU en vigueur et elles passent en Aef dans le projet de PLUi.</i>		
<i>S'agissant d'un permis de construire accordé, il n'y a pas lieu de le remettre en cause, M. MILLET pourra mettre en œuvre son projet, sous réserve de respecter les délais réglementaires.</i>		

Lt R 19	M. MARECHAL Robert	Conteste le zone Nj du cimetière
M. MARECHAL fait remarquer que le nouveau cimetière et son extension future sont classés en zone Nj pouvant accepter une zone de loisir et l'accueil du public.		
<i>Si la zone Nj peut accepter des loisirs et l'accueil du public, force est de constater que le public concerné n'est pas très actif dans les loisirs.</i>		
<i>M. MARECHAL fait remarquer que le voisinage d'une zone de loisirs avec le cimetière n'est pas très judicieux ni très décent et qu'un tel espace à l'écart du centre-bourg risquerait de créer une zone de « non-droit ».</i>		
<i>La commission n'est pas compétente pour se prononcer sur ce point.</i>		
<i>Maintien du zonage proposé.</i>		

Lt R 20	M. LAFFIN Robert	Remarques générales
<p>M. LAFFIN considère que le projet de PLUi est d'une incohérence flagrante, il fait remarquer : des zones anciennement constructibles qui deviennent inconstructibles, des zones classées agricoles avec des activités qui ne le sont pas (vol libre), des plans illisibles, l'absence de légende sur les plans (?)</p>		
<p><i>Concernant la constructibilité, le nouveau PLUi n'a pas vocation à reprendre toutes les zones anciennement constructibles du fait de la densification recherchée conforme aux objectifs du SCOT et de la Communauté de communes.</i></p> <p><i>L'activité Vol Libre, très développée sur cette extrémité Sud du Lac, s'est implantée sur une partie de terrains agricoles, en accord avec les responsables locaux puisqu'un syndicat intercommunal spécifique a été créé pour sa gestion.</i></p> <p><i>La compréhension des plans et leur lisibilité sont effectivement des problèmes déjà soulevés par la commission d'enquête.</i></p>		
<p><i>Les deux premiers points n'appellent pas de demande d'adaptation du projet de la part de la commission d'enquête.</i></p> <p><i>Concernant ce dernier point une note spéciale sur la représentation du zonage sera élaborée par la commission et une demande d'amélioration de la lisibilité des plans sera faite.</i></p>		
<p><u>Sur les documents graphiques la CCSLA a demandé au bureau d'études de revoir la représentation graphique. Ce point est traité dans les remarques générales.</u></p>		

Lt R 21	M. le Maire de Lathuile	Délibération du 26 avril 2016
<p>M. le Maire a souhaité annexer cette délibération du Conseil municipal afin d'entériner l'annulation de sa demande de classer l'OAP de la Sauge en UB dans son avis du 9 février 2016 et de revenir au classement UC proposé dans le projet de PLUi.</p>		
<p><i>La décision du Conseil municipal conforte la requête de l'association du Pré Falquet, voir Lt R 27 et Lt R 14.</i></p>		
<p><i>La délibération du 26 avril 2016 a été prise en compte.</i></p>		

Lt R 22 voir Lt R 6

Lt R 23 voir Lt R 2

Lt R 24	M. GARIN Louis Parcelle 455 à Chaparon	Demande reclassement UB en UA
<p>M. GARIN constate que sa maison, une des plus ancienne de Chaparon, est classée en zone UB dans le noyau ancien à préserver.</p> <p>Il demande que sa parcelle soit plutôt classée en UA.</p>		

Le bâtiment de M. GARIN étant identifié comme bâti ancien et mitoyen avec la zone UA voisine, cette adaptation mineure ne pose pas de problème, d'autant que la caractérisation du bâtiment le classe plutôt en UA.

La commission souhaite que la parcelle 455 soit incluse dans la zone UA

Lt R 25 CC C 90	M. et Mme DERONZIER Jean-Louis et Dominique Parcelles OA 432 et 440 à Chaparon	Demande reclassement Ap en UA
<p>Maison d'habitation sur la parcelle OA 432 et parking sur la parcelle OA 440.</p> <p>Demande que la parcelle 440 prévue en Ap soit reclassée en AU car, dans le cadre de l'aménagement de leur maison principale dans laquelle ils envisagent de réaliser plusieurs appartements, la parcelle 440 serait alors affectée au parking avec construction éventuelle d'abris couverts.</p>		
<p><i>La parcelle 440 est classée au PLU actuel en zone naturelle en limite de l'urbanisation du hameau de Chaparon. Le classement prévu au projet de PLUi définit un zonage Ap strict de 1,2 ha compris entre une zone Aef au Nord et UA, NIB et UB au Sud, Est et Ouest.</i></p> <p><i>De plus la parcelle 440 est incluse dans une zone de préservation de l'habitat ancien.</i></p> <p><i>La délimitation de cette zone Ap ne semble pas correspondre à une justification précise, le classement en zone Aef, en continuité de la zone située au Nord semblerait mieux adaptée en ne changeant pas la vocation agricole.</i></p> <p><i>Autre solution, en mixant Aef et NIB, prolonger la zone NIB située au Sud sur la partie Ouest de la zone Ap et prolonger en Aef la partie Est.</i></p>		
<p><i>La commission se pose la question de ces petites zones (ici Ap) introduisant un « mitage » réglementaire.</i></p> <p><i>La transformation de cette zone Ap en Aef et/ou NIB est souhaitée.</i></p>		

Lt R 26	M. BRASSOUD Jean-Jacques Parcelles OB 1320 et 1888 lieu-dit Les Prots	Demande reclassement Aef en U
<p>M. BRASSOUD a déposé une remarque qui concerne plusieurs parcelles sur Lathuile, Doussard, Giez et Marlens.</p> <p>Sur Lathuile, il réside à « Les Prots » et demande pour ces parcelles un reclassement en zone U.</p>		
<p><i>Ces parcelles sont comprises dans le grand tènement « Les Prots – Chez la Sourde – Vers Gora » qui prévoyait 4,5 ha en zone constructible et qui est entièrement reclassé en Aef.</i></p>		
<p><i>Impossible d'apporter une réponse favorable, mais de nombreux propriétaires dans cette zone regrettent ce changement de destination.</i></p>		

Lt R 27	Les amis du Pré Falquet représenté par M. Ricardo VILLUENDAS 199, impasse du Pré Falquet à LATHUILE	OAP « La Sauge »
<p>Une forte délégation de l'association « les amis du Pré Falquet » s'est présentée à la permanence et a remis un courrier dans lequel elle demande à ce que le secteur « la Sauge 2 » identifié dans les OAP, soit bien maintenu en zone UC, comme cela est présenté dans le projet de PLUi, alors que dans la délibération du Conseil Municipal du 9 février 2016 qui a arrêté l'avis de la commune sur le projet de PLUi, la commune a souhaité passer ce secteur en zone UB, de densité plus élevée, en prolongement de la zone UB située au Sud.</p>		
<p><i>Cette demande de la commune inscrite dans son avis du 9 février 2016 a été abandonnée par la commune, voir Lt R 21. L'association peut être rassurée.</i></p> <p><i>Notons toutefois que Mme JOUVET, propriétaire de la parcelle 409 concernée par l'OAP souhaitait que sa parcelle soit classée en zone UB. (voir Lt R 14)</i></p>		
<p><i>La commission constate le maintien en zone UC. Le conseil municipal de Lathuile ayant délibéré en ce sens le 26 avril 2016.</i></p>		

Lt R 28	M. Robert MARECHAL parcelle OB 1561 et 2095 Mme Sylvie BOYELLE parcelles OB 1797 et 2094 devenues 2486	Demande de classement en zone UC à La Sauge
<p>Dans ces deux courriers Mme BOYELLE et M. MARECHAL demandent à ce que les parcelles 2486 pour partie et 2095 ne soient pas exclues de la zone classée UD au PLU actuel et au contraire rattachées à la zone UC de La Sauge.</p> <p>Dans le projet de PLUi, ces surfaces ont été incluses dans une zone Ap en continuité de l'ancienne zone A voisine.</p>		
<p><i>Ces deux parcelles sont mitoyennes.</i></p> <p><i>L'exclusion de ces deux parcelles (ou partie de parcelle) semble dictée par la nécessité de respecter les surfaces constructibles attribuées pour la commune de Lathuile.</i></p> <p><i>L'argumentaire subjectif de M. MARECHAL par rapport à son opposition au maire actuel, ne saurait être retenu, faute d'élément factuel.</i></p>		
<p><i>La reprise de ces parcelles dans la zone UC reviendrait à une augmentation de surface de 1600 m2 ce qui est effectivement peu. Toutefois compte tenu de l'ensemble des remarques similaires sur l'ensemble du territoire, et sans motivation particulière, la commission ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande.</i></p>		
<p><u>Dans son mémoire en réponse la CCSLA demande le maintien en zone Ap.</u></p>		

Lt R 29	Mme PANISSET Parcelle OB 610 à Les Prots	Classement en zone Aef Succession
<p>Mme PANISSET a perdu son mari récemment et, au cours de la succession, elle a payé des droits de succession par rapport à la valeur du terrain constructible pour une partie de sa parcelle (1200 m²), issue de l'héritage.</p> <p>La partie de cette parcelle située en zone UD au PLU actuel a donc été taxée comme telle, or au projet de PLUi l'ensemble de cette parcelle devient non constructible.</p> <p>Mme PANISSET précise qu'en 2011 M. le Maire lui a demandé d'acheter une de ses parcelles pour une extension de la zone artisanale, ce qu'elle a accepté bien qu'elle n'en ait retiré aucun avantage.</p> <p>En conclusion de sa lettre, elle demande le rachat de sa parcelle au tarif du foncier constructible à ce jour.</p>		
<p><i>Ce cas de figure, plusieurs fois rencontré, pose la question de l'évolution des documents d'urbanisme en cours d'élaboration, pouvant entraîner des modifications substantielles de zonage et par conséquent de la valeur d'un terrain. Cependant les propriétaires ne peuvent se prévaloir d'une affectation de leur terrain dans un zonage particulier.</i></p> <p><i>Il faut noter que le terrain en question est déjà entouré d'habitations déjà construites dans un rayon de 50 à 60 m. ce qui choque encore plus Mme PANISSET.</i></p>		
<p><i>La parcelle de Mme PANISSET se trouve au milieu de la zone Aef future sans connexion avec une zone urbanisable, il est donc impossible de remettre cette parcelle constructible.</i></p> <p><i>Sur sa proposition de vendre sa parcelle à la collectivité, la commission n'est pas compétente pour statuer sur ce point.</i></p>		

Lt R 30	M. CAVAGNOD Benjamin	Conteste le zonage Nca au milieu zone N1A
<p>M. CAVAGNOD ne comprend pas la justification de la présence d'une zone de transit de déchets inertes et du classement Nca, à côté d'activité de loisir comme le camping à la ferme.</p> <p>Il s'étonne que cette installation, qui est définie comme une installation de stockage de déchets inertes, soit en fait une station de transit et de concassage de résidus de démolition.</p> <p>Il déplore que cette activité se soit limitée à moins de 5000 m² en surface pour éviter d'être soumise à autorisation, alors que le stockage provisoire se fait en hauteur.</p> <p>En conséquence il demande la suppression de cette zone Nca.</p>		
<p><i>Le règlement de la zone Nca est en contradiction avec le règlement de la zone N1A environnante. En effet l'article 1 du règlement de la zone N interdit « les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement ».</i></p> <p><i>Par contre le règlement de la zone Nca autorise les installations de stockage de déchets inertes ce qui paraît incohérent.</i></p> <p><i>De plus le règlement de la zone N interdit les exhaussements de plus de 2 m de hauteur, or les amoncellements présents sur le site font plus de 2 m du fait de la surface réduite de la</i></p>		

parcelle.

Il faut noter que pour les installations de transit de déchets inertes, le seuil d'entrée dans les rubriques 2516 et 2517 de la nomenclature des ICPE est de 5000 m², seuil non atteint dans le cas présent.

Les installations de concassage, même temporaire ne sont pas autorisée par le règlement du PLUi, et le seuil d'entrée dans la rubrique 2515-2 de la nomenclature des ICPE est une puissance de concassage supérieure à 40 kW pour un fonctionnement sur une période unique d'une durée inférieure ou égale à six mois.

M. CAVAGNOD est donc fondé à contester ce zonage qui semble officialiser une activité qui n'est pas prévue ni compatible avec le règlement.

La présence voisine de cette activité de « stockage-concassage » à proximité d'une activité touristique est problématique.

La commission souhaite que cette zone Nca soit supprimée et reclassée en N1A.

Dans son mémoire en réponse la CCSLA soutient que le classement Nca n'exonère pas la commune d'une demande d'autorisation préfectorale.

En ce sens, la CCSLA ne répond pas à la question, l'autorisation d'exploiter doit être demandée par l'exploitant et non la commune (sauf si c'est elle qui exploite).

Le maintien de cette zone Nca à cet endroit n'est pas souhaitable et la commission demande sa suppression et le reclassement du terrain en zone N1A.

Lt R 31	Mme LECOANET Cécile Parcelle OB 1559 à La Sauge	OAP de La Sauge
<p>Mme LECOANET, voisine de l'OAP La Sauge souhaite que celle-ci reste en zone UC contrairement à l'ancienne demande de la mairie de passer en UB.</p> <p>Elle apporte une réflexion sur les transports collectifs et la desserte des nouvelles zones constructibles, ainsi que sur le nombre de médecins qui est en baisse alors que l'on veut augmenter la population.</p> <p>Elle demande que l'accès dans l'OAP se fasse par le centre de la parcelle OB 409.</p>		
<p><i>Concernant l'OAP de la Sauge, le Conseil municipal a délibéré pour la maintenir en UC, (voir Lt R 21), par contre l'accès est lié au plan d'aménagement définitif qui n'est pas encore connu.</i></p> <p><i>Sur les transports en commun, la CCSLA a bien pris en compte cette contrainte et essaye de la résoudre au mieux.</i></p> <p><i>Pour les médecins une maison médicale est en projet à Faverges.</i></p>		
<p><i>Pas d'autre commentaire de la part de la commission.</i></p>		

Lt R 32	Mme et M. BOUARD Parcelles OA 1584, 1666, 1934, 1937 au centre de Chaparon	Suite autorisation sur parcelles 1584 et 1934
<p>Mme et M. BOUARD ont réalisé une construction sur les parcelles 1584 et 1934 dont ils ont eu la conformité le 12 février 2016.</p> <p>Il demande que leurs parcelles, déjà construites, soient incluses dans la zone UA.</p>		
<p><i>De nombreuses constructions sont dans ce cas. Une position de principe devra être prise par la CCSLA pour les projets accordés sur la base des documents d'urbanisme en vigueur et dont le zonage évolue en inconstructible.</i></p>		
<p>Régularisation de zone NIA en UA pour construction réalisée sur les parcelles OA 1584 et 1934.</p>		
<p><u>Avis favorable de la CCSLA</u></p>		

Lt R 33	Mme DELETRAZ-CAMUS Christine Parcelle OB 2433 à Chez la Sourde	Demande reclassement Aef en U Permis d'aménager ?
<p>Les conjoints DELETRAZ-CAMUS sont très déçus de voir leurs parcelles au lieu-dit « Chez la Sourde » passer de la zone UD au PLU actuel, à une zone Aef, excluant tout projet de nouvelle construction.</p> <p>Ils disent avoir eu un permis d'aménager qui devient aujourd'hui obsolète, et demande à ce que les parcelles soient reclassées en zone UC.</p> <p>Ils précisent qu'ils ont aussi autorisé le passage des réseaux du SILA pour l'assainissement des maisons aux lieux-dits « vers Gora » et « la Perrière » en étant assurés de pouvoir construire par la suite sur leurs parcelles, ce qui ne sera plus possible une fois le PLU approuvé en l'état.</p> <p>Mme DELETRAZ-CAMUS nous dit qu'une maison neuve a récemment été construite sur la parcelle OB 2434 pour laquelle ils ont autorisé un droit de passage sur leur parcelle OB 2433 qui est aujourd'hui entièrement viabilisée des constructions vont être réalisées sur la parcelle voisine OB 646.</p>		
<p><i>Les conjoints DELETRAZ-CAMUS ont déposé une demande de division parcellaire sur la parcelle OB 646 le 23 octobre 2015, demande qui a fait l'objet d'une opposition.</i></p> <p><i>On ne trouve pas trace d'une autre procédure de permis d'aménager.</i></p> <p><i>Les contraintes de limitation de la surface constructible sur la commune impose des choix qui impactent les anciennes zones constructibles.</i></p>		
<p>La commission ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande.</p>		

Lt R 34	M. et Mme CAVAGNOD Cyril et Barbara Agriculteur maraîcher à La Croix	Demande reclassement N1A en Aef
----------------	---	---------------------------------

M. et Mme CAVAGNOD ont des parcelles en exploitation agricole et en camping à la ferme en zone N1A et Ap sans possibilité de construire des bâtiments agricoles. Ils demandent à être reclassé en Aef, surtout pour la partie classée en N1A.

Un permis de construire et une autorisation préalable leur ont été accordés pour un camping à la ferme.

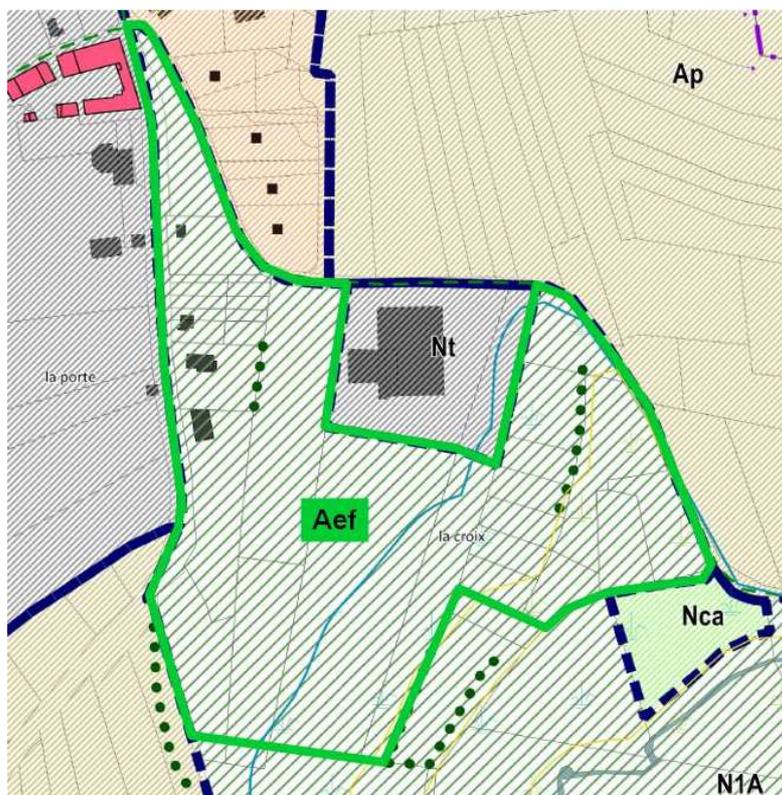
C'est un secteur très modifié, ou en cours de modification, par rapport au projet de PLUi. (Voir Lt R16 et Lt R 30). Un permis d'aménager autorisé est en cours de travaux sur la parcelle 710p et des permis de construire ont été récemment accordés dans les environs.

Le secteur aurait tout intérêt à être reclassé en zone Aef pour être mieux en accord avec les activités de maraîchage de M. CAVAGNOD (CC C 72). Cela permettrait aussi les extensions de l'existant et la construction d'annexes, sans pour autant ouvrir des possibilités d'urbanisation plus conséquentes.

La commission donne un avis favorable.

Le classement en Aef devrait comprendre les parcelles comprises entre : la Route de la Croix au Nord, un chemin au Sud-Est, la limite nord de la parcelle 1889 (en excluant les parcelles 695 et 696 boisées) le chemin d'accès au Marais des Plaffes et la route de Chaparon à l'Ouest, d'où une surface de 4 ha environ à transférer de N1A en Aef. (voir plan ci-dessous)

Des prescriptions particulières s'imposeront sur la partie Est concernée par une zone humide.



La CCSLA a donné son accord à cette modification importante du zonage. (voir aussi Lt R 16)

**Tableau de correspondance pour
les courriers et remarques arrivés à la CCSLA à propos de LATHUILE**

CCSLA	Remarques LATHUILE
CC R 19	Lt R 24
CC R 21	Lt R 25
CC R 32	Lt R 26
CC C 9	Lt R 27
CC C 14 et CC C 20	Lt R 28
CC C 24	Lt R 29
CC C 40	Lt R 30
CC C 44	Lt R 31
CC C 62	Lt R 32
CC C 63	Lt R 33
CC C 72	Lt R 34
CC C 90	CC R 21 et Lt R 25

11.7 MARLENS : remarques Ma R x)

Ma R2	BOURGEOIS Jean-Pierre et Henri, MARLENS	Constructibilité des parcelles B 1819, 1820 et 2477
<p>Sont propriétaires, en indivision, des parcelles B n° 1819, 1820 et 2477 classées en zone Ap au projet de PLUi arrêté ; elles sont en continuité de parcelles UA avec bâtiments anciennement agricole et habitation, enserrées entre des parcelles classées UB, qualifiées de constructibles dans l'acte de succession aux termes duquel ils sont héritiers, ont des projets de réhabilitation des anciens bâtiments agricoles (UA) et d'extension sur les parcelles objet de leur demande.</p> <p><i>L'acte de succession, déclaratif par nature ne peut attribuer une qualité à des biens, sauf la valeur des parcelles en cause assiette des droits de succession, établie par les déclarants, le classement de ces biens au regard des impôts locaux est indépendant de cet acte déclaratif, il ne tient compte que des caractéristiques physiques des terrains.</i></p> <p><i>L'examen de la situation de ces parcelles montre que leur accès à la voie en utilisant les sols</i></p>		

des parcelles disposant de façade sur la route sera « mal aisé » et en tout état de cause dépréciera certainement ces parcelles.
Ces 3 parcelles d'une superficie totale de 1619 m2 sont au cœur d'un plus grand ensemble non bâti de 1ha, cet ensemble est un ancien verger au cœur du village, il présente un agrément indéniable pour la « respiration » du bâti et des habitants alentour.
Les objectifs du projet de PLUi exposés au PADD reprennent la volonté de la puissance publique de limiter l'extension de l'urbanisation en privilégiant l'utilisation rationnelle des terrains non bâtis dans les zones urbaines.

Ces éléments conduisent la commission à ne pas réserver un avis favorable à la demande des requérants

<p>Ma R 1 Ma R 3 Ma R 4</p>	<p>TORNIER Paul</p>	<p>Constructibilité des parcelles C 1851, 1852, 2041, 2043, 2046 « ombre-dessous »</p>
<p>Au projet de PLUi ces parcelles sont classées en zone Ap, elles sont classées U à la carte communale.</p> <p>Depuis 2011 M. TORNIER a engagé les démarches pour obtenir les CU opérationnels sur ces parcelles, CU refusés en 2011 pour cause d'insuffisance d'eau pour le réseau incendie. En 2014 et 2015 la commune a renforcé le réseau, une demande de division de parcelles a été faite en novembre 2015 objet d'un refus et d'un sursis à statuer.</p> <p>M. Tornier estime que les parcelles bénéficiant de la viabilité nécessaire sont des terrains à bâtir et que les démarches qu'il a conduites doivent donner lieu à délivrance des autorisations de construire compte tenu par ailleurs que le refus qui lui ont été opposés résultent de carences de l'action municipale qui ne doivent pas lui être préjudiciables.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi, M. TORNIER demande le classement des parcelles en zone constructible, observant que des zones de terrain constructibles ont été « ouvertes » à CONS STE COLOMBE et Thermesay notamment, il estime que le hameau d'Ombre-dessous et discriminé.</p> <p><i>La commission d'enquête n'est pas habilitée à juger l'action communale, elle ne peut que constater que les éléments de viabilité insuffisants n'ont pas permis que M. TORNIER obtienne l'autorisation de diviser les parcelles et le permis de construire.</i></p> <p><i>S'agissant du classement des parcelles, le niveau des équipements de viabilité n'est pas l'élément déterminant, les conditions de classement des terrains répondent à des critères établis par la loi et la réglementation qui visent depuis 2014 notamment à une préservation de l'environnement par une limitation des zones urbanisées. Pour satisfaire la demande de logement ; sont privilégiées la densification des zones urbanisées et la réhabilitation-restructuration du bâti existant. Cette orientation a été mise en œuvre pour l'élaboration du PLUi de la CCSLA pour laquelle seules les entités urbaines principales et un hameau par commune ont pu obtenir une extension de leur zone à urbaniser par la création des secteurs AU qui ne seront « ouverts » que lorsque les possibilités existantes auront été « consommées » .</i></p> <p><i>Pour les parcelles 1851 et 1852 notamment, leur situation à la marge du secteur bâti du village d'Ombre-dessous, ouvertes sur l'espace Ap réservé à l'agriculture, explique et justifie qu'elles aient été intégrées à cet espace dont elles sont la continuité .</i></p>		
<p><i>Ces éléments conduisent la commission à ne pas réserver un avis favorable à la demande de reclassement des parcelles 1851 et 1852 en zone constructible.</i></p>		

Cs R 3 CC C 16	CHAPPUIS Emmanuel 342 RUE de la Tour MARLENS	Demande de reclassement en zone constructible de parcelles classées Aef au projet de PLUi
<p>1/ M. CHAPPUIS constate que les parcelles du lieudit « la tour » et partie de « chillaz-ouest » sont urbanisées et sont cependant classées Aef, il rapproche la situation de ces parcelles de celles situées en zone UB adjacente.</p> <p>2/ M. CHAPPUIS demande que les parcelles classées Ap autre partie du lieudit « chikkaz-ouest » soient reclassées en zone U (surlignées en jaune et partie en rose)</p> <p><i>1/la commission considère que cette zone est effectivement un secteur urbanisé et que le caractère agricole ne peut être la caractéristique dominante de ces terrains, a fortiori à « enjeu fort » ;</i></p> <p><i>2/la zone surlignée en jaune et partie en rose en continuité du rose ne peut être considérée comme constituant une « dent creuse » dans le tissu bâti nonobstant son classement U antérieurement à la révision de la carte communale en 2007. Cette zone même située entre deux secteurs bâtis est d'une superficie et offre une ouverture sur le large secteur Aef contigu, le classement Ap doit être maintenu.</i></p>		
Ma R 5	MM. DONZEL Bernard et Guy MARLENS	Parcelle B 2645 « le liaudard » provient de B 2458 divisée en 3lots dont deux sont construits
<p>La parcelle B 2645 est classée Ap au projet de PLUi, M. DONZEL demande qu'elle soit reclassée UB comme les parcelles voisines.</p> <p><i>La configuration graphique montre plutôt une ouverture de B 2645 vers l'espace Ap sans pour cela créer « une dent creuse » dans la zone UB. Comme l'a exprimé le pétitionnaire ; cette situation a pour effet de resserrer la zone UB en conformité avec les dispositions législatives et les objectifs nationaux repris au PADD</i></p> <p><i>La commission d'enquête estime devoir maintenir la proposition de classement tel qu'il figure au projet de PLUi.</i></p>		
Ma R 6	MM. DONZEL Bernard MARLENS	Parcelle B 2457 « le liaudard », une partie nord-est a été classée en zone Ap ainsi que la parcelle B 2645 (partie de 2458)
<p>Le pétitionnaire demande le rétablissement du classement en UB de la partie de la parcelle B 2457 détachée de la partie principale et classée en Ap.</p> <p><i>Le classement en zone Ap de la partie de parcelle de la parcelle B n° 2457 ? détachée de la partie principale conservée en zone UB n'apporte rien à la zone Ap vers laquelle elle ne dispose que d'une « ouverture » exigüe.</i></p> <p><i>La configuration de cette partie de parcelle ne présente aucun intérêt pour un usage agricole. Parcelle B 2645 :de 2182m2, de forme approximativement carrée largement « ouverte » et au contact de l'espace Ap par deux façades dont une de 40 ml, résultant de la division d'une plus grande parcelle en 3 lots utiles deux destinés à la construction (1193 m2 et 995m2) sur lesquels sont établis deux maisons d'habitation.</i></p> <p><i>avis favorable pour la demande de m. donzel.</i></p> <p><i>La commission d'enquête estime devoir émettre un avis favorable au reclassement de la parcelle 2457 en UB au projet de PLUi</i></p> <p><i>La même commission émet un avis défavorable au classement UB de la parcelle 2645 ce qui constituerait une extension de la zone urbanisée en contradiction avec les dispositions du PADD et les objectifs du PLUi</i></p>		

Ma R 7 Ma C 4	MME . COTTERLAZ Renée 220 rue de la République VAL DE CHAISE MARLENS	Parcelle B 2629 « Cleset » demande que la limite de la zone UB soit déplacée vers le sud de la parcelle en crête du talus.
<p>La parcelle est de fait divisée en deux parties pour recevoir deux constructions, la configuration du périmètre de la zone UB est telle qu'elle conduit à réduire la superficie de la partie sud de la parcelle détériorant ainsi la constructibilité.</p> <p><i>Vu le positionnement de la limite du périmètre de la zone UB à l'est de la parcelle, vu la configuration des lieux, le déplacement demandé se justifie pleinement sans porter atteinte aux principes applicables aux objectifs de contraindre l'urbanisation aux espaces existants.</i></p> <p>La commission d'enquête donne une réponse favorable à la demande.</p>		

Ma R 8 Ma C 5 CC C 22 CC R 2	MME DAVID Bernadette 625 rte de la flamme olympique VAL DE CHAISE MARLENS	Demande de reclassement en zone constructible de la ½ partie arrière du terrain sur lequel est édifée la maison d'habitation, partie classée Aef au projet de PLUi
<p>MME David expose que le découpage effectué pour prendre en compte le déclassement de la partie de fond de la parcelle est incohérent en ce qu'il crée, avec la partie correspondante de la parcelle D 792 voisine une « hache rentrante » dans la zone UB. Par ailleurs ces terrains bénéficient des équipements de viabilité.</p> <p><i>La commission constate que le classement en zone Aef de la partie correspondante de la parcelle voisine (D792) a pour effet d'ouvrir sur l'espace agricole ce terrain qui par ailleurs représente une superficie de 2000m2 environ ;</i></p> <p><i>Maintenir la constructibilité de cette partie de parcelle, en cumul avec la partie correspondante de la D792 équivaldrait à une extension de l'urbanisation du village de Thermeay.</i></p> <p>La commission estime ne pas devoir modifier le classement Aef proposé au projet de PLUi</p>		

Ma C 3 CC C 25 Fa R 15	M. MORARDET Christophe 415 ROUTE DE LA FLAMME OLYMPIQUE VAL DE CHAISE MARLENS	Demande de reclassement en zone constructible de la ½ partie arrière De la parcelle D 792
<p>M. MORARDET a obtenu le 18/11/2013 un CU opérationnel sur la totalité de la parcelle. Il indique et justifie qu'en suite de ce CU il a engagé la réalisation des études et préalables opérationnels pour diviser et lotir cette parcelle (3 lots), le terrain en cause était en zone U et cela explique que M. MORARDET ait engagé cette opération immobilière.</p> <p><i>La commission d'enquête note que le changement de classement de zone crée un risque financier pour M. MORARDET cependant atténué par le fait que la partie sud en zone constructible permet de réaliser deux lots à construire , elle constate que le classement en Aef de la partie nord de la parcelle réserve une parcelle de 4 000 m2 (en cumul avec la partie correspondante de la D 2061 pour l'exploitation agricole.</i></p> <p><i>Au surplus, le classement en zone constructible de cette partie de parcelle, en cumul avec la partie correspondante de D 2061 constituerait une extension de l'urbanisation non compatible avec les objectifs définis pour le PLUi. .</i></p> <p>La commission estime devoir maintenir le classement Aef proposé au projet de PLUi.</p>		

CC R 31 Ma R 22	M . CHAPPELET Louis Le Thermesay VAL DE CHAISE MARLENS	Demande de reclassement en zone constructible de la partie nord des parcelles 1876 et 1874 classée N1A au projet de PLUi
Après division ces parcelles sont cadastrées 2287 et 2290, réunies elles sont constructibles : un CU positif avait été délivré en 2006 sur les parcelles « mère ».		
<i>Les critères de classement en zone constructible sont contraignant dès lors que l'objectif est de limiter l'artificialisation des sols résultant de l'urbanisation qui doit être limitée au plus près du bâti existant, la production de logement devant se faire dans les espaces disponibles en zone urbanisée ou par réhabilitation-rénovation de l'existant.</i>		
<i>Ces objectifs ont conduit à limiter les zones constructible « au plus près de l'existant d'où « l'amputation » constatée, cette situation correspondant par ailleurs à un tracé harmonieux du périmètre.</i>		
<i>La commission estime devoir maintenir le zonage tel qu'il figure au projet de PLUi.</i>		

Ma R 10	TRUFFON Michèle et Daniel Chemin de la raie Longemale VAL DE CHAISE	Parcelle C 1291 Construction d'un garage < 30 m2
Sur la parcelle 1291 est édifié un soubassement béton avec dalle niveau route, la construction d'un garage accolé à la maison sur cette dalle, superficie<30m2 est-elle autorisée ?		
<i>Zone N1A au projet de PLUi</i>		
<i>La commission d'enquête en application des articles N1et N2 du règlement écrit du PLUi et compte tenu que l'environnement est préservé, est réservée quant à ce projet, cependant la situation actuelle n'est pas satisfaisante visuellement, un abri soigné dans sa conception et réalisation ne porterait pas atteinte visuellement et fonctionnellement à l'environnement « rural ».</i>		
<i>La commission n'est pas opposée à donner une suite favorable conditionnelle à la demande.</i>		

Ma R 11	MME ROUX Yolande 758 rte de Longemale VAL DE CHAISE	Parcelle C 1292 de 178 m2 Construction d'un garage < 30 m2
La parcelle C 1292est en nature de jardin clos par muret et grillage, <u>en espace dégagé</u> au cœur du bâti ancien		
<i>Zone N1A au projet de PLUi</i>		
<i>La commission d'enquête s'en tient à l'application des articles N1et N2 du règlement écrit du PLUi et ne peut pas être favorable à ce projet. Les conditions de respect de l'environnement n'étant pas satisfaites, la réalisation de ce projet porterait visuellement et fonctionnellement atteinte à l'environnement urbain .</i>		

Ma R 12	MM. DONZEL Bernard MARLENS	Parcelles B 1547, 1545, 1543, 2071, 2059, 2058 sont classées en Ap, pourquoi ?
Les parcelles en cause étaient classées en zone U à la carte communale.		
Ces parcelles sont physiquement en nature agricole dans une zone agricole, ouvertes largement sur cette zone. Par contre l'urbanisation doit être contrainte et ne pas s'étaler conformément aux objectifs du PADD, en conséquence il ne peut être réservé une suite favorable à la demande de M. DONZEL Bernard.		
<i>La commission d'enquête estime devoir maintenir le classement de celles-ci tel qu'il figure au projet de PLUi.</i>		

Ma R 13 CC R 18	M. Mme BERLIOZ Yves Marlens 74210 VAL DE CHAISE	Parcelle B2632 en zone constructible à la carte communale et Aef au projet de PLUi arrêté
Les pétitionnaires demandent quelle est la durée de validité du CU délivré le 11/12/2015 pour les parcelles 2632 et 1931, quel peut être le montant des taxes appliquées aux terrains constructibles non bâtis, si une extension d'habitation est possible en zone Aef.		
<i>Sur le premier point, le PLUi ne modifie pas la durée réglementaire de validité du CU, sur le deuxième point, le commissaire enquêteur ne peut donner une réponse, il convient de se rapprocher des services du centre des finances publiques enfin pour le troisième point, l'art A2 du règlement écrit autorise, sous conditions, les extensions dans la limite de 60m2 de SDP et les annexes dans la limite cumulée de 40 m2 au nombre de deux maximum en tenant compte de celles existantes.</i>		
<i>Il est indiqué que le CU ne préjuge en rien la délivrance de l'autorisation d'urbanisme et que le document délivré le 11 décembre 2015 précise que « toute demande d'autorisation d'urbanisme pourrait se voir opposer une décision de sursis à statuer ». L'urbanisation sur les hauteurs du village n'est pas souhaitée par la commune. Au regard du zonage envisagé, des principes présidant à l'élaboration du PLUi, la commission ne peut qu'être réservée quant à un PC qui pourrait être délivré à la suite et en conséquence de ce CU qui au surplus « ne présage pas de l'obtention d'un PC ».</i>		

Ma R 15	M. MARIN LAMELET Alban à Arêches	Marlens Ombre-Dessus parcelle C 2064 est-elle constructible ?
A la carte communale elle était située en zone constructible. Pas de construction envisagée dans l'immédiat		
<i>Cette parcelle est située en totalité en zone Aef au projet de PLUi, elle était en zone constructible à la carte communale pour sa partie est seulement. D'une superficie de 975 m2 elle est incluse en totalité en zone Aef, en bordure du hameau, sa vocation est de fait agricole.</i>		
<i>Il n'est pas envisageable de classer cette parcelle en zone constructible.</i>		

Ma R 16	MM BRASSET Raymond et Ernest	
Demandent des renseignements sur le classement de terrains leur appartenant (zonage)		
<i>Les renseignements leur sont délivrés oralement.</i>		
<i>Sans suite.</i>		

Ma R 17	MM VERONESE Jacques et Bernard, 2 rue de princens, 73460 FRONTENEX	Chemin du manche, parcelle C 2002 à Marlens, Ombre Dessus.
La parcelle C 2002 de 3592 m2 est le lot résiduel d'une plus grande parcelle divisée en 3 lots (deux de 900 m2 et 1300 m2 respectivement ont été vendus et sont bâtis. Elle supporte la maison d'origine.		
<i>Cette parcelle était en zone non constructible à la carte communale sauf la maison en zone constructible limitée à l'emprise du bâti, elle est en zone Aef au projet de PLUi y compris la maison.</i>		
Sans suite		

Ma R 18	M. MERMIER François à Marlens	Conseiller municipal
Dépose un courrier dans lequel il explique sa position et son vote lors de la réunion du conseil municipal du 25 janvier 2016.		
Sans observation.		

Ma R 19 Sf C29	M. et Mme L'HOPITAL-BURDIN Christian, 41 impasse de la bergerie 74510 ST FERREOL	Exploitant agricole, siège de l'exploitation à St Férréol
Le siège de son exploitation et les bâtiments de celle-ci sont en zone Ap ou N1A. Il demande et se joint à la demande de la profession pour que ce classement soit rectifié et que les possibilités d'extension soit ouvertes par un classement approprié.		
Voir Sf R 29 et réponse de la Communauté de Commune à la demande collective.		

Ma R 20	M. SUSCILLON Philippe camping « Champ tillet » 74510 Marlens	Exploitant du camping « Champ tillet »
Cette exploitation touristique est située en bordure de la zone d'activité existante et en bordure de la zone 2AUX envisagée au projet de PLUi. Il demande quelles seront les activités qui seront installées sur cette zone et attire l'attention des responsables sur les nuisances susceptibles d'affecter son activité. Il demande que cette zone soit orientée vers l'installation d'entreprises de services. Il demande que le plan de zonage joint au projet de PLUi soit vérifié : une partie de l'emprise du terrain de camping supportant des équipements a été omise, il demande le rétablissement de cette partie dans le périmètre du terrain de camping. En prévision de l'extension de la zone 1AUX, il demande une protection contre les nuisances sonores établie au long de la route qui conduit du rond point en direction d'Ombre-dessous.		
<i>Le plan de zonage du PLUi paraît effectivement devoir être vérifié pour établir les superficies conformes des zones Nt et 1AUX.</i>		
<i>La commission d'enquête estime que devra être étudié attentivement la coexistence de l'activité de camping et celle des zones 1AUX et 2AUX par le choix judicieux des entreprises qui pourraient s'installer à proximité de la zone Nt. En anticipation des actions préventives pourraient être mises en œuvre (rideau de végétation) et implantation adaptée des équipements du camping.</i>		

Ma R 21 CC R 29 CC C 47	M . PORRET Gérard 78650 BEYNES	MARLENS Thermesay parcelles D 1765 classées N1A au projet de PLUi, demande de reclassement en UA
<p>La parcelle fait partie d'un ensemble de 6 sur lesquelles est construite une maison d'habitation, l'ensemble en UA sauf 1765 de 200 m2, elle est enserrée en UA sauf façade est en limite N1A.</p> <p><i>Le positionnement de la limite entre les zones UA et N1A pour cette parcelle a été effectué en application de l'objectif réglementaire de contraindre la zone d'urbanisation, constat sur les parcelles voisines pour lesquelles cette limite est établie au raz du bâti. Dans le respect des objectifs définis par les normes supérieures au PLUi et compte tenu du constat effectué sur le positionnement de la limite des zones,</i></p> <p>La commission d'enquête estime devoir maintenir le classement en zone INA tel qu'il figure au projet de PLUi.</p>		

Ma R 22 CC R 31	M . CHAPPELET Louis Le Thermesay VAL DE CHAISE MARLENS	Demande de reclassement en zone constructible de la partie nord des parcelles 1876 et 1874 classée N1A au projet de PLUi
<p>Après division ces parcelles sont cadastrées 2287 et 2290, réunies elles sont constructibles : un CU positif avait été délivré en 2006 sur les parcelles « mère ».</p> <p><i>Les critères de classement en zone constructible sont contraignant dès lors que l'objectif est de limiter l'artificialisation des sols résultant de l'urbanisation qui doit être limitée au plus près du bâti existant, la production de logement devant se faire dans les espaces disponibles en zone urbanisée ou par réhabilitation-rénovation de l'existant.</i></p> <p><i>Ces objectifs ont conduit à limiter les zones constructible « au plus près de l'existant » d'où « l'amputation » constatée, cette situation correspondant par ailleurs à un tracé harmonieux du périmètre.</i></p> <p>La commission estime devoir maintenir le zonage tel qu'il figure au projet de PLUi.</p>		

Ma R 23 CC C 78 Fa R 44	M. LOSSERAND-GROJEAN Gérard 1089 rte de la Sambuy 74210 FAVERGES-SEYTHENEX	Parcelle D1386 « sous la combe » à Marlens
<p>Cette parcelle est classée en zone constructible à la carte communale, le projet de PLUi la classe en zone N1A, M. LOSSERAND-GROJEAN demande son maintien en zone constructible.</p> <p><i>Elle est située en bordure de la zone UB délimitée strictement au raz des parcelles construites démontrant la volonté de la Communauté de Communes de limiter strictement cette zone urbanisée en application des objectifs assignés au PLUi.</i></p> <p><i>La superficie de cette parcelle 1515m2 n'est pas négligeable, l'incorporation à la zone UB créerait un précédent.</i></p> <p>La commission estime ne pas devoir accueillir favorablement la demande.</p>		

Ma R 24 Ma C 6	Sarl CHEVALLIER 10 rue Gustave Eiffel 74600 SEYNOD M. Fouat DAL 42 rue de l'annonciation 74210 FAVERGES	PARCELLES D 2366, 2368, 2365, 2367, 2201, 314, 315, 316, 313, 1650, situées sur Marlens au rond point du camping de champ tillet
<p>Entre la RD et la voie cyclable est implanté un bâtiment commercial (boulangerie) et à titre saisonnier(été) un abri non aménagé pour un commerce de fruits et légumes, Les exploitants établis sur cet espace d'une superficie de l'ordre de 55 m2 demandent le classement en zone pouvant accueillir des activités commerciales pour installer des boutiques de vente de produits alimentaires locaux et services de proximité. La Mairie de Val de Chaise a exprimé son soutien à cette initiative.</p>		
<p><i>La zone concernée est classée Ap au projet de PLUi en périmètre d'OAP à vocation d'activités, elle comprend les espaces Nt du camping, 1AUX et 2AUX ainsi que le périmètre des villages de Marlens et Thermesay</i> <i>Sa situation présente pour les activités projetées un emplacement adapté : passage important (véhicules et cycles), proximité d'hébergement léger de loisir-tourisme, activités industrielles, zones d'habitation principale et résidentielle.</i> <i>La communauté de communes a indiqué soutenir le projet qui devra faire l'objet d'étude complémentaire pour être proposé lors d'une révision du PLUi</i></p>		
<p>La commission est favorable à cette solution, en attendant elle suggère d'inclure l'espace en zone Nt mieux adapté que Ap compte tenu de l'usage effectif de l'espace. La ccsa soutient le principe du projet qui nécessite des études complémentaires avant de pouvoir être intégré au PLUi (révision).</p>		

Ma R 25 Cs R 5b CC R 45	BALMENS PIERRE CONS STE COLOMBE	ER 42 de 2490m2 pour bâtiment d'intérêt collectif et stationnement
<p>Cet emplacement réservé est établi sur les parcelles 2296 (823 m2), 2126 (1238 m2), 2125 (550 m2) classées en UA pour la 2296 et ½ de 2126 et UB pour 2125 et autre ½ de 2126. M. BALMENS propriétaire de 2126 demande l'abandon de ce projet d'emplacement réservé au motifs qu'il existe de l'espace à cet effet autour de l'église et de la mairie et que la commune a acquis un bâtiment au cœur du village pour l'affectation aux besoins d'intérêt collectif.</p>		
<p><i>L'urbanisation au cœur ancien du village est dense, l'intérêt patrimonial de cet ensemble bâti est indéniable, le souhait et l'objectif des responsables est de revitaliser cet espace cependant il est nécessaire de proposer des emplacements de stationnement à proximité des espaces d'habitation, l'emplacement de l'ER correspond à cet objectif</i></p>		
<p>La commission estime que cet ER 42 est particulièrement bien adapté à son objectif du fait de sa situation et de sa superficie libre au cœur ancien du village.</p>		

Ma C 1 Ma R 21	Mme CHEVALLIER GACHET Isabelle Indivision CHEVALLIER GACHET 41 rue des Spahis, 74210 VAL DE CHAISE	- Appréciation générale sur le PLUi, - Demande « le rétablissement du POS »
<p>La pétitionnaire observe que la limite de la zone Ap tangente les habitations, que certaines parcelles sont divisées : partie en zone U. et partie n zone A. ou N., que des habitations se retrouvent classées en zone Ap au projet de PLUi, ...</p>		
<p><i>Les règles d'urbanisme sont établies par la Loi appliquée sur le territoire national aux divers niveaux de documents d'urbanisme opérationnels. La communauté de communes des sources du lac d'Annecy est dans le périmètre du SCoT du lac d'Annecy dont les règles s'imposent au PLUi</i></p>		

en projet.

Les objectifs sont de maîtriser la consommation de foncier par l'urbanisation pour disposer d'espace dédié à la préservation de l'environnement par l'activité agricole et par la conservation de zones naturelles de qualité.

Dans le passé ce souci de maîtrise de la qualité de l'environnement était moins marqué, l'espace accordé à la constructibilité était plus large et souvent non consommé. Dans le cadre des objectifs actuels de préservation de l'espace, les zones constructibles ont été réduites au profit de la densification de la construction dans les périmètres urbains en utilisant notamment les espaces encore disponibles, les extensions de l'urbanisation étant strictement circonscrites. Ces considérations et objectifs expliquent et justifient qu'en certaines situations le projet de PLUi limite les zones constructibles « au raz des habitations », divise les parcelles en partie constructible (ou construite) et partie A ou N, ou « déclasse » des parcelles qui avaient été incluses en zone constructible sans suite ou en situation « éloignée » de l'espace « urbanisé ».

Les parcelles D 1818(667m2), 1820(3175m2) lieudit « aux renaudières », D 2243 (2122 m2) sont situées en bordure de zones bâties mais leur conférer le caractère de parcelles constructibles aurait pour conséquence d'étendre la zone urbaine en contradiction avec les objectifs.

La commission estime que la ccsla a fait une juste et équitable application des principes pour l'élaboration du projet soumis à la présente enquête.

Ma C 2	M. COTTERLAZ Fabien 271 rue de la République Marlens 74210 VAL DE CHAISE	Parcelle B 2628
Le pétitionnaire demande quelle est la « profondeur » du corridor écologique établi sur les rives du ruisseau bordant à l'ouest la parcelle.		
<i>La parcelle de 1010 m2 est située en zone UB au projet de PLUi, sa façade ouest est en limite avec un ruisseau dont les berges sont en « corridor écologique ».</i>		
<i>La largeur du corridor écologique est de 10 ml, la distance précise ne sera fixée que lors du dépôt de la déclaration de travaux ou demande de PC selon le cas.</i>		

Ma C 4	Mle COTTERLAZ Renée 220 rue de la République Marlens 74210 VAL DE CHAISE	PARCELLE b 2629 Cléset 1097 m2
Mle Cotterlaz demande le déplacement de la limite de la zone UB sur la limite ouest de la parcelle pour améliorer le potentiel de constructibilité et surtout l'utilisation rationnelle de l'espace		
<i>La visite des lieux m'a permis de constater que rien ne s'opposait à ce que la limite de la zone UB soit positionnée en limite ouest de la parcelle dans le respect des objectifs établis au PADD.</i>		
<i>La commission estime que la demande de la pétitionnaire doit recevoir une suite favorable.</i>		

CC R 17 Ma R 26 CC R 52 Ma R 27	1/. M. et Mme CRITENAT Jeannine et Bernard FAVERGES 2/. M. et Mme TISSOT-DUPONT Marc 303 rte des Gras d'en bas 74210 FVERGES	Marlens, Ombre-dessous parcelle C n° 1806 Marlens, Ombre-dessous, parcelle C n° 1806 (et 1232 et 1804)
Cette parcelle 1806 est classée en zone constructible à la carte communale, la parcelle 1232 également et partie de 1804 ; elles sont classées Aef au projet de PLUi de la Communauté de		

communes, les pétitionnaires demandent le reclassement en zone constructible
<i>elles sont classées Aef au projet de PLUi de la Communauté de communes Elles sont en limite sud-ouest du périmètre NIB de classement de la zone faiblement « urbanisée » constituant l’extension récente du hameau, elles sont, largement ouvertes sur l’espace agricole et leur usage effectif est « pré, pâture » ; Le classement envisagé répond aux objectifs de limitation de la consommation de foncier par une restriction stricte de l’artificialisation des sols.</i>
La commission estime que la demande de classement des parcelles C n°1806, 1232, 1804 ne doit pas être accueillie favorablement.

CC R 32 Ma R 28	M. BRASSOUD Jean Jacques 53 rte de la vie des Poeres « les Prots » 74210 LATHUILE	A Marlens, parcelle B n°876
Au projet de PLUi, cette parcelle a été classée partie Ap et partie N1A.		
<i>Située dans une zone anciennement à usage d’alpage d’altitude intermédiaire, la végétation arbustive a envahi l’espace dont l’usage agricole est dorénavant hypothétique.</i>		
La commission constate que la distinction ne présente pas une utilité avérée compte tenu de la situation géographique de la parcelle dans une zone qui paraît effectivement être désertée par l’activité agricole.		

Ma R 29 CC R 30	M. CHAPPELET Bernard 310 rue des Thermes 74210 VAL DE CHAISE MARLENS	Parcelle D n° 385 Thermesay
Demande que la totalité de la parcelle soit incluse dans le périmètre de la zone UB		
<i>A la carte communale la parcelle est en totalité en zone constructible, au projet de PLUi de la Communauté de commune elle serait classée pour les 2/3 est environ de sa superficie en zone UB et pour le surplus en zone N1A. Cette solution est contrainte par les objectifs de densification des zones urbanisées prioritairement afin d’éviter les extensions des zones constructibles dans un souci de limitation de la consommation d’espace foncier naturel ou à usage agricole : la limite entre la zone N1A et la zone UB est établie au plus près de l’urbanisation existante tout en demeurant en cohérence avec la situation de terrain.</i>		
La commission estime ne pas devoir donner une suite favorable à la demande.		

11.8 MONTMIN : Remarques (Mo R x)

Mt R1 (complt)	MME BETEMPS-PEPIN	OAP Plan Montmin, La Marguillère et « Les Dudes » : d’accord pour une extension maîtrisée et développement « cadré ». Porter une attention particulière à la voirie (entretien création).
Mt R1b	MME BETEMPS-PEPIN	Pour Montmin, quel est l’intérêt du PLUi de la ccsla alors que la commune TALLOIRE-MONTMIN sera rattachée à la C2A ?
<u>Les deux observations sont rapprochées parce qu’émant de la même personne.</u>		

*R1 : les projets ont pour objectif la restructuration du centre-bourg (OAP les Dudes et Plan Montmin, elles s'inscrivent dans le bâti existant à partir d'accès primaires existant, le nombre de logements projeté 7 à 10 pour le site les Dudes d'en haut et 10 pour celui de la Marguillère ne paraît pas de nature à saturer les circulations d'autant que pour les déplacements locaux il serait de bonne gestion de favoriser la mobilité douce .
La réalisation de ces restructurations est envisagée sur une durée supérieure à dix ans qui permet d'envisager une « assimilation » progressive.
Quant à la préservation du « cadre », le respect des dispositions du règlement écrit du plui permettra de rechercher la meilleure intégration au site.*

R3 : Tant que la nouvelle commune Talloire-Montmin ou la nouvelle communauté de communes de rattachement n'aura pas établi un nouveau PLU ou PLUi selon le cas, le PLUi ccsla s'appliquera dès lors qu'il aura été approuvé avant le 1/01/2017.

Les projets d'urbanismes restent dans des dimensions en rapport avec la dimension de la Commune, dans les limites déterminées par les dispositions légales et dans les objectifs du SCoT, avis favorable de la commission

Mt R2	MME BERNARD-GRANGER Eliane, 74230 MANIGOD	1/- Demande extension de la zone UB du village Montmin chef-lieu aux parcelles lieudit « le Planet » B 648 et 1433 ; 2/ - Le reclassement du village « La Perrière » en zone U index à définir.
<p><i>1/- le projet de PLUi a été établi en tenant compte des dispositions législatives traduisant les conclusions de GrenelleII et notamment celles relatives à la maîtrise de la « consommation du foncier » dans un objectif de préservation de l'environnement en général, des paysages, des espaces agricoles, en particulier ; Les schéma de cohérence territoriale (SCoT) ont traduit cette orientation et notamment le SCoT de la région du Lac d'Annecy a déterminé pour chaque territoire et particulièrement pour le périmètre de la CCSLA le nombre de m2 de terrain pouvant être consommé jusqu'en 2030, la communauté de communes les a réparti entre ses membres et le projet PLUi a été établi sur ces bases. L'utilisation de ces quotas a été affectée en priorité au comblement des « vides » constatés dans les secteurs urbanisés pour les densifier et ainsi éviter ou limiter l'étalement urbain, des possibilités d'extension des zones urbaines ont été ménagées dans quelques secteurs limités en nombre et capacité (zones AU) et utilisables lorsque l'action prioritaire de « remplissage » aura été conduite. Cette attitude de rigueur, il faut bien en convenir, conduit à examiner votre demande dans ses effets immédiats et à terme.</i></p> <p><i>2/ - la demande de rétablir le village «La Perrière » en zone U, index à définir, ne se justifie pas au regard des besoins en logements, la commune de Montmin bénéficie comme les autres communes de la communauté du classement de un village en zone urbanisée, aucun élément objectif ne peut justifier une demande dérogatoire.</i></p>		
<p><i>1/. Dans l'immédiat, votre demande ne peut être accueillie favorablement par la commission, à terme selon l'évolution de la population communale, elle pourrait être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi.</i></p> <p><i>2/. la commission ne peut retenir favorablement votre demande.</i></p>		

Mt R 3	Mme Catherine LANIER M. Pierre MARGOT	Commune : MONTMIN Appréciation générale sur le projet de PLUi
<p>M. MARGOT et Mme LANIER expriment leur satisfaction quant aux objectifs fixés pour l'élaboration du PLUi et quant aux résultats obtenus notamment en ce qui concerne la densification de l'habitat et l'effort pour freiner l'extension de l'urbanisation.</p>		
<p><i>La commission prend acte de l'appréciation ainsi portée sur le projet de PLUi.</i></p>		

Mt R 4 Mt C 2	Mme DUNOYER Simone, 29 avenus Montaigne, 74600 SEYNOD	Commune : MONTMIN ldt « Plan Montmin » Parcelles C n° 1275 (1180m2) et 1271 (364m2)
<p>Mme Dunoyer demande que ces parcelles soient classées en zone constructible au projet de PLUi. Elles constituent un seul tènement foncier voisin d'une parcelle sur laquelle est construite une maison d'habitation.</p> <p>La même demande avait été formulée en 2007 (élaboration de la carte communale), les parcelles avaient été classées en zone non constructible.</p> <p>Elles ont été « acquises » par voie de succession, il s'agit du seul « bien » dont dispose Mme Dunoyer.</p>		
<p><i>Ces parcelles sont situées dans un espace libre de construction, à l'exception de la seule maison voisine, dont le classement est proposé Ap au projet de PLUi, situé entre les deux hameaux de Plan Montmin dont les centres anciens sont proposés à « protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme »</i></p> <p><i>L'espace « libre » entre ces deux hameaux constitue « une trouée verte » que les responsables de l'élaboration du PLUi comme ceux de la carte communale en 2007 ont voulu conserver et préserver.</i></p> <p><i>Au surplus « ouvrir » l'urbanisation par un classement en zone constructible serait contraire aux objectifs de contenir l'extension de l'urbanisation et ouvrirait une extension néfaste des constructions.</i></p>		
<p><i>La commission ne peut pas être favorable à la demande de Mme Dunoyer.</i></p>		

Mt R 5 Mt C4 CC C 91	M. Christophe DUNOYER, Le Plan, 74210 MONTMIN, Mme Agnès RENE, ANNEMASSE	Commune : MONTMIN Demande extension de la zone UAh en sa partie ouest.
<p>M. Dunoyer conteste les critères retenus pour limiter la constructibilité en secteur de montagne : contraintes particulières dues au relief, à la situation éloignée des activités sociales, éducatives, commerciales, ... au climat, il est nécessaire de disposer d'espace alors que le PLUi a pour objectif de le restreindre.</p> <p>Il demande de joindre à la zone UAh les parcelles C n° 540 (2059m2) et 1360 (89m2)</p>		
<p><i>Les arguments de M. Dunoyer sont en partie en contradiction avec les modes de vie des</i></p>		

habitants traditionnels de la montagne considérés au travers de l'architecture des villages traditionnels dans ces zones.

Sa demande représente une superficie de presque 50% de l'OAP « La Marguillère » du hameau de Plan Montmin soit un accroissement de l'espace urbanisé non compatible avec les objectifs d'économie de l'espace.

La commission émet un avis défavorable à la demande formulée par M. Dunoyer.

Mt R 6	M. BASTARD – ROSSET Raphaël St Germain en Laye	Commune : MONTMIN
Demande des renseignements sur les disponibilités en terrain constructible sur la commune.		
<i>Pour le compte de la commission et en son nom je lui ai expliqué quels étaient le but et la raison d'être de l'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur et je lui ai indiqué qu'il n'était pas dans la mission de répondre à sa demande.</i>		

Mt R 7 Mt C 2	M. HUDRY André, 13 chemin du Longiret, 74600 SEYNOD	Commune : MONTMIN hameau LE BOIS Demande l'extension de la zone N1B aux parcelles A 1143, 574 (293 m2), 575 (1041 m2)
Le pétitionnaire demande également que les parcelles A n° 626 (490 m2), 627 (725 m2), 1184 (2992 m2) soient classées en zone constructible M. HUDRY explique qu'il a réalisé un échange de parcelles avec la commune, qu'il estime les conditions de ce partage défavorables et demande en compensation les éléments exposés.		
<i>La parcelle 1184 est située en zone soumise à risque naturel fort, la parcelle 626 est affectée par l'ER 47 (aménagement de voirie et stationnement, la configuration de la parcelle 627 ne permet pas d'envisager la constructibilité, elles sont situées hors périmètre N1B au projet de PLUi, en zone non constructible à la carte communale de juillet 2007, elles ne présentent aucun caractère de constructibilité.</i>		
<i>Les parcelles 574, 575 sont situées en bordure du torrent, en zone de risque naturel fort, dans le corridor écologique au long du cours du torrent, le périmètre N1B ne peut être étendu sur ces parcelles.</i>		
<i>La commission émet un avis défavorable pour la demande de M. HUDRY André.</i>		

Mt R 8 Mt R 9	M. Bernard HOFFMANN Mme Roselyne CHARREL	Commune : MONTMIN
Exposent que les objectifs qu'ils ont soutenus au cours des travaux d'élaboration du PLUi étaient ceux définis pour limiter la constructibilité et l'extension de l'urbanisation mais assurer la pérennité du village notamment par le maintien de l'école.		
<i>La commission prend acte de ces déclarations.</i>		

Mt R 10	M. le Maire délégué de la commune de MONTMIN	Commune : MONTMIN
<p>M. le Maire délégué expose et demande:</p> <ul style="list-style-type: none"> . - Maintien du STECAL et engagement de la nouvelle commune de ne rien entreprendre avant l'adoption d'une étude globale du site, . - Prolonger l'ER 45 (aménagement de stationnement) jusqu'au niveau du départ des remontées mécaniques. . – rééquilibrer les soutiens à l'agriculture en les réorientant vers les secteurs de Plan Montmin et du hameau Le Bois plutôt que vers le col de la Forclaz, soutenir la bergerie au chef lieu pour en assurer la pérennisation, . – améliorer la lisibilité du document graphique du projet de PLUi. 		
<p><i>La commission constate que ces orientations sont en conformité avec les principes et orientations qui ont présidé à l'élaboration du projet de PLUi</i></p>		
<p><i>La commission exprime son accord avec les orientations de principe exposées.</i></p>		

Mt R 11 12, 13, 14	<p>M. Jean Claude BETEND, col de la Forclaz,</p> <p>M. Pierre MOREL, hôtel restaurant « l'Edelweiss », col de la Forclaz,</p> <p>M. Pierre FAVRE FELIX, chalet « le Pricoz », col de la Forclaz,</p> <p>Mme Chantal VAUTIER (? sur le nom)</p>	<p>Commune : MONTMIN</p> <p>Observations et remarques relatives à l'aménagement de l'espace « col de la Forclaz »</p> <p>Le STECAL ?</p>
<p>Ces personnes relèvent l'intérêt touristique du site et donc l'importance économique mais aussi environnementale qu'il représente.</p> <p>Compte tenu du niveau de fréquentation atteint, les équipements touristiques, de services, de sécurité sont insuffisants, ils doivent être organisés, développés, voire créés.</p> <p>Avec l'élaboration du PLUi l'outil du STECAL avait paru être le moyen de définir en nature et en quantité les besoins et d'organiser dans l'espace et dans le temps la réalisation des projets devant répondre à la demande des acteurs et des touristes et/ou visiteurs.</p>		
<p><i>La mise en œuvre du STECAL du col de la Forclaz n'est pas possible juridiquement, cependant l'aménagement de l'espace n'est pas envisageable sans programme définissant un projet global associant les acteurs économiques, les habitants, résidents, et toutes les parties intéressées par ce site.</i></p> <p><i>La situation intérimaire de fusion des communes de TALLOIRES et de MONTMIN, le rattachement contraint de la nouvelle commune à la communauté de commune de la Tournette a pu retarder les décisions à prendre par les élus locaux cependant M. le maire de la nouvelle commune a engagé l'élaboration d'un programme d'aménagement qui deviendra le support des actions pour l'avenir du site.</i></p>		
<p><i>La commission estime qu'il est nécessaire de « geler » l'espace dans le temps d'élaboration d'un plan-programme d'aménagement susceptible de satisfaire les attentes des acteurs et partenaires intervenant sur le site.</i></p>		

La ccsla a pris en compte cette situation, elle envisage le classement en zone Ap de l'espace couvert par le STECAL pour « geler » la situation en attendant le résultat de l'étude d'aménagement d'ensemble diligentée pas Talloire-Montmin. Si l'étude d'aménagement d'ensemble était réalisée et validée avant l'approbation du PLUi, le STECAL pourrait être maintenu.

Mt R 15	MME CURT-CAVENS	Commune : MONTMIN
Mt C 3	Christiane	OAP Centre / Dudes d'en Haut
CC C 10	MONTMIN	
<ul style="list-style-type: none"> - Mme Curt-Cavens note que les accès prévus ou envisagés (ou non) à l'OAP ne sont pas effectifs : les voies indiquées sont des voies privées appartenant aux riverains qui les ont réalisées en commun et à qui elles appartiennent - Mme Curt-Cavens relève le déficit de concertation, à tout le moins de contact entre le bureau d'étude du projet de PLUi et les habitants 		
<p><i>L'OAP est un projet à réaliser dans le temps, après que les emplacements disponibles pour la construction dans le périmètre urbain existant auront été « libérés » vendus voire construits. Dans cet espace de temps disponible les propriétaires, la collectivité, les professionnels de l'immobilier interviennent pour préparer et réaliser en concertation (c'est l'objectif) les opérations prévues.</i></p>		
<p><i>La commission prend acte de l'intervention de Mme Curt-Cavens et l'incite à participer à la recherche d'une solution qui permettrait la réalisation de l'OAP.</i></p>		

Mt R 17	M. RICHARD Benoît, Plan Montmin	Commune : MONTMIN
		Demande générale
<p>Quelle est la signification de « l'étoile » relevée sur le plan</p>		
<p><i>En général dans les centres anciens des villages, hameaux ou s'il y a lieu en tout point de l'espace elle signale à l'attention du lecteur un élément du « patrimoine commun »</i></p>		
<p><i>Précision donnée oralement, sans suite.</i></p>		

Mt R 18	M. MANEGLIER HENRI	Commune : MONTMIN
		Demande générale
<p>Demande de renseignements sur la constructibilité des parcelles en zone UB</p>		
<p><i>Les éléments du règlement écrit lui sont précisés et les références qui l'intéressent sont notées par ses soins.</i></p>		
<p><i>Renseignements donnés oralement, sans suite .</i></p>		

Mt R 19 Mt C 5 CC C 76	M. le Maire de TALLOIRES-MONTMIN	Commune : MONTMIN Point sur l'aménagement de l'espace col de la Forclaz.
<p>Le courrier de M. le Maire de TALLOIRES-MONTMIN intervient après l'entrevue avec le commissaire enquêteur intervenant sur le secteur de Montmin et en complément et confirmation des conclusions de cet entretien :</p> <p>Les objectifs de la commune pour le site du col de la Forclaz :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recensement des activités pratiquées sur le site du col de la Forclaz, - Mise en évidence des besoins avec une approche quantitative, - Confortement et développement de l'existant en moyens d'accueil et de services, créations en complément, - Organisation de la vie et de la sécurité du col de la Forclaz : stationnement - Sauvegarde de l'environnement et objectif de développement durable <p>Les moyens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un aménagement global, l'étude d'urbanisme est prête à être engagée, les crédits sont affectés au budget, - Le gel de l'aménagement de l'espace du site du col est nécessaire jusqu'à la validation du projet d'aménagement global d'où le souhait et la demande du maintien du STECAL. 		
<p><i>Le commissaire enquêteur rejoint les objectifs présentés. il insiste pour que le gel de l'espace soit assuré jusqu'à la définition d'un plan global d'aménagement dans un souci de sauvegarde de l'environnement sur le site de superficie très limitée et dont la fragilité environnementale est reconnue.</i></p>		
<p><i>La commission d'enquête recommande que le moyen de surseoir à tout aménagement hors plan d'aménagement global et programme de réalisation soit défini dès lors que le STECAL serait écarté.</i></p> <p><i>La ccsla, en réponse à un questionnaire dans le cadre du pv de synthèse exprime une position sensiblement équivalente.</i></p>		

11.9 SAINT-FERREOL : Remarques (Sf R x)

Sf R 1	M. MILESI Pietro 246 rue de la fruitière St Ferréol,	Emplacement réservé n° 53
Sf R 3	M. et MME BERTHOLON Luc 216 chemin de pré corbet 74210 St Ferréol	DEMANDES DE SUPPRESSION
<p>L'emplacement réservé n° 53 a été établi depuis de nombreuses années (il figure sur la liste des ER du POS datée 15 mai 1975 en vue de la desserte de la zone Uba à aménager), il a été maintenu sur la liste des ER de la mise à jour du POS datée d 3 août 1994.</p> <p>Les pétitionnaires constatant l'ancienneté de cet ER dont l'utilité semble devenue obsolète dès lors que la zone Uba est devenue Aef au projet de PLUi objet de l'enquête demandent l'abandon du projet de voirie et la levée des réserves qui affectent les parcelles de son emprise.</p>		

La mairie consultée sur cette demande dont le bien-fondé paraît évident a indiqué maintenir cet emplacement réservé qui est inclus dans l'aménagement de la circulation dans la partie haute du village en vue d'assurer la sécurité des piétons et de la circulation et qui consiste en l'établissement d'un sens unique de circulation sur partie des voies « pré corbet » et « rue de la fruitière »

La partie de l'ER n°8 (ER 53 au projet de PLUi) de la modification de POS du 3/08/1994, établie sur les parcelles lieudit « pré corbet » a été supprimée.

La commission estime que l'ancienneté de l'établissement de cet ER53 auquel il n'a pas été donné suite est manifestement exagérée, elle a demandé à la collectivité de préciser l'objet actuel de l'ER53 :

- ***Prend acte que l'ER 53 est intégré au projet de réaménagement de la circulation en centre-ville ainsi que précisé par la mairie,***
- ***Elle recommande que, dans la mesure où le projet d'aménagement de la circulation est effectif, il conviendra de le mettre en œuvre dans le meilleur délai et acquérir les terrains réservés.***

Sf R 2	Non identifié	Regrette le classement de l'église de St Ferréol et l'institution du périmètre de protection de 500m dans lequel se situe un immeuble bâti lui appartenant
Sf R 12	MME HOAREAU Francesca à St Ferréol	Le classement de l'église implique pour elle un surcoût important des travaux qu'elle envisage
Sf R13	M. Amine Z. à St Ferréol	L'inscription de l'église à l'inventaire des Monuments historiques engendre un surcoût important des travaux de toiture, façade, clôture à réaliser
Sf R14	M. Dalmasso Nicolas à St Ferréol	Le surcoût des travaux de construction et les contraintes dûs à l'inscription de l'église à l'inventaire des monuments historiques pourra entraîner l'impossibilité de réaliser certains projet de construction.
Sf R 10-2	M. Panisset Didier à St Ferréol	Demande une réduction du périmètre de protection autour de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques.
Sf R 15	Mme. ROLS Sandrine 74B route des Esserieux, 74210 St Ferreol	Le périmètre de protection de l'église est trop étendu, il constitue un obstacle à la maintenance et rénovation du bâti ancien inclus .
Sf R 16	M. BURZYNSKI, 108 impasse Pré aux Dames St FERREOL	Le périmètre de protection de l'église doit être réduit du fait de son incidence sur le coût des travaux et contraintes qu'il génère pour la maintenance et la rénovation du bâti.

Ces cinq remarques sont traitées ensemble car concernant le même sujet.

Par arrêté du 4 novembre 2015, le Préfet de la Région Rhône-Alpes a inscrit en totalité au titre des monuments historiques l'église de St Ferréol ainsi que sa parcelle d'assiette cadastrée section C numéro 593 d'une contenance de 15a 37ca.

<p>Le périmètre de protection de 500m de diamètre autour du monument a été instauré avec les contraintes architecturales et de constructibilité qu'il implique. Les pétitionnaires ci-dessus demandent la réduction et l'adaptation de ce périmètre, voire sa suppression.</p>
<p>Le périmètre de protection d'un monument classé ou inscrit peut être adapté par application des articles L. 621-30, L621-31 et R 621-96-3 du code du patrimoine à l'initiative de l'architecte des bâtiments de France. L'adaptation peut intervenir dans le cadre de la procédure instituant un PLU ou PLUi cependant au cas présent la date de l'arrêté n'a pas permis de conduire dans le même temps la procédure d'élaboration du PLUi et celle d'adaptation du périmètre de protection. Une action de la collectivité devra être le cas échéant engagée avec l'Architecte des Bâtiments de France. La commission constate qu'il y a certainement un moyen terme qui permettrait de sauvegarder l'intérêt patrimonial dans son environnement pour peu que les riverains soient en mesure d'effectuer la restauration et l'entretien de l'immobilier en co-visibilité dans des conditions techniques et de coût satisfaisantes et supportables. Il n'entre pas dans la mission de la commission de se prononcer sur le sujet de la modification éventuelle du périmètre établi selon la réglementation applicable. La commune pourra se rapprocher utilement de l'Architecte des bâtiments de France pour engager la procédure pouvant conduire à l'adaptation du périmètre de protection du bâtiment inscrit.</p>

Sf R 4	M. Athurion André à DOUSSARD	Pas de construction signalée sur la parcelle A 238 lieudit les Testels
<p>Le pétitionnaire s'étonne que l'emplacement d'une ancienne construction dont il ne reste que des vestiges de murs de 40 à 50 cm de hauteur ne figure pas sur la parcelle A 238 sur le PLUi.</p>		
<p>Le PLUi est établi sur le fond de plan constitué par le plan cadastral qui est un document fiscal prenant en compte les éléments servant de base à l'assiette de l'impôt foncier.</p>		
<p>Il n'entre pas dans les attributions de la commission d'enquête de faire modifier le document PLUi sur le point évoqué.</p>		

Sf R 5	Mme. CHMIELWSKI Laure, impasse du pré Cavarol, SAINT FERREOL	Parcelle bâtie C 2547
<p>Souhaite démolir 2 cabanes édifiées sur le terrain et construire en lieu et place une maison, Sur la même parcelle existe déjà une maison comportant 3 logements.</p>		
<p>Cette parcelle de 1609m² est en zone UC au POS, le projet de PLUi maintient ce classement UC. Sous réserve de la prise en compte des caractéristiques propres à la parcelle et au lotissement le cas échéant, sur le principe l'opération projetée peut être envisagée et étudiée avec le service d'urbanisme.</p>		

Sf R 6	M. BELLON J.P. 271 rte de Chevronnet 73200 MERCURY	Terrain à Nantbellet commune de St Ferréol classé en N1B
S'informe sur la possibilité d'établir une annexe après classement en zone N1B de son terrain situé à Nantbellet.		
Les conditions de constructibilité en zone N1B sont précisément établies dans le règlement écrit, notamment s'agissant d'annexe, elle doit être rattachée à une construction existante dont le clos et le couvert sont assurés et dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m ² ; L'emprise au sol de l'annexe est limitée à 40 m ² ; le nombre d'annexes est limité à deux si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal d'habitation.		
La Commission s'est limitée à indiquer ces prescriptions et précisions.		

Sf R 7	M. GROSJEAN Lionel	Demande que les parcelles 715 et 710 « les Choseaux-sud » restent en zone UB
Les parcelles forment un ensemble entre le canal de dérivation de la Chaise et la route de Seraval, elles étaient en zone UB au POS, M. GROSJEAN demande qu'elles soient maintenues en zone constructibles dès lors qu'elles sont en continuité de la zone UB du projet de PLUi		
Les parcelles se situent à l'extrémité nord de la zone UB du projet de PLUI, qui se confond avec la limite de la dernière parcelle construite, de l'autre côté de la route le périmètre de la zone UB du PLUi suit la limite des parcelles bâties démontrant que la volonté des responsables de l'élaboration du document ont voulu s'en tenir aux principes de contraindre l'urbanisation de l'espace dans les limites existantes privilégiant la densification des secteurs déjà urbanisé.		
Pour s'en tenir aux dispositions légales et réglementaires reprises dans le SCoT du bassin annécien, la Commission propose ne pas retenir favorablement cette demande.		

Sf R 8	M. MISSILIER Jean Pierre	Souhaite que le POS reste en vigueur en son état du 4/4/2016
A défaut d'élément objectif justifiant une telle demande, la commission après examen estime ne pas devoir donner suite à cette demande.		

Sf R 9	MME. BRASIER Jocelyne à St Ferréol	Demande de constructibilité des parcelles 1604, 1608, 1610, 1609 lieudit « le batailleu »
Ces parcelles sont desservies par les réseaux eaux usées et électricité, elles bénéficient d'un accès routier, elles sont entourées par cinq autres constructions. MME BRASIER demande qu'elles soient zonées constructibles comme constituant « une dent creuse ».		
Elle déplore que des zones inaccessibles aux agriculteurs du fait de la pente et de l'éloignement des fermes soient classées en Aef alors que des zones planes et proches des exploitations soient classées en zone à urbaniser.		
La commission écartera cette dernière remarque pour analyser la situation des parcelles.		
Elles constituent une même « unité foncière » située au contact et au sud ouest de la zone UC		

du projet de PLUi, au POS applicable elles figurent en zone NAc.

Au nord-ouest de ces parcelles une urbanisation diffuse de cinq bâtiments ne peut être qualifiée de village, les parcelles objet de la demande de MME BRASIER constituent avec d'autres une rupture d'urbanisation qu'il convient de sauvegarder plutôt qu'une « dent creuse » à combler.

La Commission ne souhaite donc pas donner suite favorable à la demande.

SF R 10 CC C 42	-M. PANISSET Didier St Ferréol -MME THABUIS Véronique 74800 CORNIER	OAP DU « Pré Cavard » secteur A
<p>Cette OAP est appliquée sur un secteur objet d'un lotissement. Le plan masse indicatif ne tient pas compte des limites des lots, l'objectif de densification ne tient pas compte des capacités des équipements des lots . M. PANISSET esquisse un aménagement qui devra recueillir l'accord des propriétaires mais qui ne répond pas strictement aux objectifs quantitatifs de l'OAP.</p>		
<p>La commission constate la difficulté qu'il y a à appliquer sur un projet d'aménagement déjà établi dans les faits un parti d'aménagement de principe et des objectifs quantitatifs sinon qualitatifs. Cette situation conduit à s'interroger sur la priorité qui peut, doit être retenue entre deux règles administratives : l'autorisation de lotissement, les dispositions d'un document d'urbanisme postérieur ?</p> <p>La communauté de communes consultée sur ce cas par le moyen du pv de synthèse conclut que « le projet des propriétaires (7 logements) est compatible avec la densité inscrite à l'OAP ».</p> <p>La commission prend acte.</p>		

Sf R 11 CC C 21	MME VARET Marie-Claude FAVERGES	« clos panisset » classement des parcelles 730 et 732
<p>La pétitionnaire expose que ses parcelles sont situées entre 2 chalets et qu'elles bénéficient des équipements de viabilité, « tout à l'égout » compris réalisé par la commune il y a deux ou trois ans. Elle s'étonne que compte tenu de cette situation les parcelles ne soient pas classées en zone constructible mais en Aef (sans en avoir été avertie préalablement). Elle demande leur classement en zone constructible.</p>		
<p>La commission constate qu'effectivement la parcelle 732 est située entre deux constructions à usage d'habitation, la parcelle 730 étant plus éloignée. Au projet de PLUi la construction située au nord-est de la parcelle 730 est en zone Aef comme les parcelles 730 et 732. L'extension de la zone UB aux parcelles de MME VARET aurait pour effet « d'étirer » celle-ci au moins jusqu'au chalet visé ci-avant ce qui ne correspond pas aux objectifs définis par le PADD et assignés par les textes supérieurs : loi et ScoT applicables qui imposent une densification de l'urbanisation existante sans, ou avec une extension très limitée.</p> <p>La Commission estime ne pas pouvoir émettre un avis favorable à la demande de MME VARET.</p>		

Sf R 12 à 16 voir Sf R 2

Sf R 17	M. MILLET Pierre 74410 ENTREVERNES	DP dépôt 12/10/2015, ARRETE NON OPPOSITION 30/10/2015 parcelles 1334, 1635 « Les Suets » Constructibilité ?
<p>M . MILLET demande si compte tenu de la division parcellaire obtenue, les parcelles sont constructibles. Les services municipaux lui auraient indiqué que les constructions sur ces parcelles « ne sont pas possible »</p>		
<p>La commission constate que la procédure de division a été effectuée sous le régime du POS, avant que soit arrêté le projet de PLUi, qu'il est indiqué sur les documents de DP que la parcelle 1634 a une superficie de 13a60 dont 11a60 constructible, la superficie de 1635 est de 11a52 dont 7a00 constructible. L'antériorité de cette décision créatrice de droit par rapport à la date de « l'arrêté du projet de PLUi » peut difficilement impliquer qu'elle puisse ne pas être appliquée.</p> <p>La communauté de commune dans sa réponse du 23/06/2016 au pv de synthèse indique appliquer un gel des droits à construire dans cette situation. La commission estime que cette position est adaptée au cas exposé.</p>		

Sf R 18	M. BELLON Michel 74960 CRAN GEVRIER	« Nantbellet » parcelles B318 et 319 ne sont pas en zone N1B pourquoi ? En zone N1B précisions sur les conditions de reconstruction après sinistre si emprise au sol < 60m2
<p>Le périmètre de la zone N1B a été circonscrit à celui des constructions, l'espace « libre de construction » étant zoné A ou N, c'est le cas des 3 parcelles visées. Au surplus elles sont répertoriées comme étant soumises à risque naturel modéré leur constructibilité étant de fait limitée ou soumise à conditions.</p>		
<p>Dans le secteur considéré, le zonage N1B prend en compte la situation effective selon des critères précisés dans le PADD</p>		

Sf R 20	M. GOUBOT Jean Christophe Hôtel Florimont St Ferréol	Interprétation du règlement de la zone Ux
<p>Les restrictions à l'extension en zone Ux (<10% de la SDP existante) et interdiction dans la zone de bruit sont des obstacles au développement des exploitations. Par ailleurs les exploitations commerciales et/ou artisanales ne sont pas autorisées en Ux</p>		
<p>Ces questions sont soumises à la communauté de communes par la note de synthèse Dans les zones UX il sera proposé un sous-secteur à vocation touristique et d'hébergement hôtelier qui permettra également la possibilité d'extension et d'évolution de l'affectation des bâtiments »</p>		

Sf R 21 CC C 28	MME TISSOT-DUPONT Anne- Marie 6 avenue Jean Jaures CHAMBERY En son nom et au nom et p/c de ses sœur (Claude) et frère (Gérard)	Demande que les parcelles C 2190, 2191, 2192 lieudit « La Vernaz » soient classées en zone constructible
--------------------	---	--

<p>MME expose que ces parcelles sont situées en prolongement sud-est d'une zone UC ; Elle précise que des demandes dans ce sens effectuées lors des élaboration ou révision des documents d'urbanisme précédents n'ont jamais obtenu de suite favorable.</p>
<p>La commission observe que la demande formulée, si elle devait être favorablement accueillie, le serait en contradiction avec les objectifs définis dans le PADD tels qu'ils découlent des objectifs des documents supérieurs législatifs, réglementaires ou définissant les objectifs pour le territoire (Scot du bassin annécien).</p> <p>En effet un classement des parcelles concernées en zone constructible aurait pour effet d'étendre la zone UC alors que les objectifs sont de contraindre l'espace attribué à ces zones et de les densifier dans leur enveloppe en « remplissant » les espaces libres (« dents creuses ») à l'intérieur de ces zones .</p> <p>Par ailleurs une telle extension de la zone UC aurait un effet négatif sur l'exploitabilité des parcelles agricoles enserrées dans un espace compris sur trois côtés dans la zone UC.</p> <p>En conséquence, la commission estime ne pas pouvoir donner une suite favorable à la demande.</p>

Sf R 22	M. MIQUET Gilbert « La Creusaz » ST FERREOL	Est-il possible de réhabiliter des bâtiments anciens cadastrés A1245 et 1246 « La Creusaz » ?
<p>M. MIQUET indique que les documents règlement-écrit sont « muets » sur ce point et il suggère qu'ils soient complétés</p>		
<p>Le hameau de « la creusaz nord » est repéré sur le document graphique du règlement du PLUi (plan) comme « noyau ancien à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme », dès lors le changement de destination et la réhabilitation sont autorisés (art A2, 2^{ème} partie p.98/163 sous réserve de respecter les prescriptions du chapitre 3 du règlement p. 131/163</p>		
<p>La commission rejoint la proposition de M. MIQUET en ce qu'elle préconise de préciser la rédaction du règlement écrit sur ces points.</p>		

Sf R 23	M. VARET Jacques « clos Panisset » St FERREOL	« CLOS PANISSET » parcelle C731 classée en Aef au projet de PLUi, demande un classement en zone constructible (cf POS ante)
<p>Le pétitionnaire précise que cette parcelle est desservie par les équipements de viabilité pour lui conférer la qualité de terrain à bâtir et qu'elle est située au cœur de l'urbanisation. Au POS elle était classée en zone UBa.</p>		
<p>La parcelle concernée est en zone Aef au projet de PLUi, une autre parcelle la sépare de la zone UB créant une rupture de la « trame » urbanisée et la réduisant par rapport au POS, en application des principes du PADD aux termes duquel il y a lieu de contraindre les surfaces urbanisées en densifiant les zones affectées.</p>		
<p>La commission estime qu'il n'y a pas lieu à donner une suite positive à la demande de M. VARET</p>		

Sf R 24	M. GROGNUX Yves St FERREOL	ER 55 “La Vernaz” ST FERREOL
<p>Cet ER est situé au milieu d’un linéaire pavillonnaire au bord de la rue de « champ canon », M. GROGNUX demande que les hauteurs des bâtiments à construire ne dépasse celle des bâtiments alentour et qu’il y a lieu de limiter la densité prévue.</p> <p>Il privilégie un sens de circulation avec entrée dans la zone par la rue de vernaz et une sortie sur la rte de « champ canon ».</p> <p>Il s’interroge sur le fait que la collectivité privilégierait les bâtiments collectifs uniquement sur cet emplacement.</p> <p>Cet ER de 30a de superficie devrait avoir une densité de moins de 10 logements répartis en 3 à 4 bâtiments de R+2+combles.l’intégration paysagère et architecturale est prévue pour que la perspective « verte » et pavillonnaire ne soient pas interrompues de manière agressive.</p> <p>Le Maître d’ouvrage de cet ER n’est pas indiqué.</p> <p>La commission estime que traitée avec attention la réalisation de l’opération prévue sur cet ER en petit collectif ou semi-collectif devrait s’intégrer harmonieusement dans l’environnement paysager et humain.</p>		

Sf R 25	M. LAMBERSENS Henri, MME LAMBERSENS Annick	« lieudit Lautharet » bâti sur parcelles 2482, 2481, 1856. Conditions de changement de destination des bâtiments.
<p>Sur les parcelles, en zone Aef au projet de PLUi, sont édifiés des bâtiments ayant été utilisés et/ou affectés à un usage de grange (partie) et habitation (partie).</p> <p>Ils sont en zone UCa au POS.</p> <p>M. et MME LAMBERSENS demandent dans quelles conditions une réhabilitation de ces bâtiments peut être réalisée : grange transformée en habitation ?</p> <p>L’article A2 prévoit un changement de destination pour le bâti ancien des hameaux dont le cœur ancien est protégé au titre de l’article L. 123-1-5-III-2 du code de l’urbanisme dès lors que le bâtiment est de plus de 60m2 d’emprise au sol et qu’il figure sur le document graphique du PLUi.</p> <p>Les bâtiments concernés ne bénéficient pas des dispositions de cet article.</p> <p>Aucune disposition a été stipulée pour un changement de destination du bâti des hameaux « non protégé »,</p> <p>L’usage effectif constaté à la date d’approbation du PLUi paraît ne pas pouvoir être modifié.</p>		

Sf R 26	M. PRUD’HOMME Nicolas Les patiolaz ST FERREOL	REGLEMENT DE LA ZONE Ap, Aef et N1B le cas échéant.
<p>Les possibilités ouvertes aux exploitants agricoles de réaliser des aménagements immobiliers, des extensions, des agrandissements, des modifications de leurs bâtiments d’exploitations pour qu’ils puissent s’adapter aux évolutions des conditions d’exploitation et se développer, à tout le moins se maintenir doivent conduire la communauté de commune à ré-écrire le règlement du PLUi en ce qu’il concerne les zones A et N en général et plus particulièrement celles visées en titre-objet</p> <p>La commission d’enquête est favorable à cette demande.</p> <p>La ccsa a prévu une réunion de travail avec la Chambre d’Agriculture pour un aménagement du règlement de la zone Ap.</p>		

Sf R 27	M. PRUD'HOMME Marius ST FERREOL	« le Batailleu » parcelle C 2214 Demande un reclassement en zone constructible
<p>Au POS cette parcelle était classée en zone UC pour une grande partie et UB pour le surplus, elle est proposée en Aef au PLUi alors que sa situation voisine de parcelles construites (2919, 1632) ou en cours de construction (2924, 2923) n'a pas changé.</p> <p>La zone est affectée par un « mitage » par une urbanisation diffuse consommatrice d'espace naturel notamment. Les pouvoirs publics ont voulu mettre fin à cette situation et réserver l'espace au public, aux professionnels et de ce fait ont édicté des règles recommandations appliquées sur le territoire national notamment par les SCoT et déclinées au niveau des PLU : densification des zones urbaines, limitation des extensions lorsque les espaces disponibles en zones urbanisées auront été consommés.</p> <p>En application de ces principes, les responsables de l'élaboration du PLUi ont diminué très considérablement les zones urbanisables prévues au POS, limité tout aussi considérablement la construction dans les zones encore naturelles ou affectées à l'agriculture.</p>		
La commission estime ne pas devoir réserver une suite favorable à la demande exprimée.		

Sf R 28	MME PRUD'HOMME Christiane ST FERREOL	Dans quelle zone sont situées les parcelles 1615 et 1613 « le Batailleu » ?
Il s'agit de la zone Aef. Réponse donnée.		

Sf R 29	M. L'HOPITAL-BURDIN Christian Le Chenay ST FERREOL	Les bâtiments d'exploitation agricole sont situés lieudit "le Madry" ou "le grand pré" en zone N1A
M. L'HOPITAL-BURDIN demande s'il est possible de réaliser des extensions et ou adaptations de ces bâtiments. la zone est à préciser de même que le règlement écrit de la zone relativement au point évoqué.		
Effectivement le document graphique au 5000 ^{ème} est imprécis et peu lisible pour permettre de définir exactement la zone, il semble qu'il s'agisse de la zone N1A dès lors toute construction, y compris celle de bâtiments affectés à l'exploitation agricole est interdite !		
Si la lecture de la commission est exacte, il paraît nécessaire de revoir et amender le règlement écrit pour permettre aux exploitants installés sur cette zone de poursuivre leur activité et maintenir et développer leur outil.		
La ccsa a prévu une réunion de travail avec la Chambre d'Agriculture pour un aménagement du règlement de la zone Ap, la demande présentée devra également être évoquée .		

Sf R 30	MM. BLAMPEY Yann et Claude ST FERREOL	Hameau « Cuchet » Demande de préciser les conditions dans lesquelles peut être réalisée une réhabilitation d'un bâtiment ancien dans un hameau.
Les pétitionnaires ont relevé que le règlement écrit du PLUi traite des conditions de changement de destination des bâtiments dans les noyaux anciens des hameaux à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, rien n'est précisé s'agissant de la		

réhabilitation, ils demandent que cette omission soit comblée par la transposition dans le PLUi des conditions figurant au POS pour le traitement du sujet prévu pour la zone UAd.

La commission a déjà relevé que la rédaction des dispositions traitant de la réhabilitation du bâti ancien dans les hameaux en zone Aef, Ap, N1A ou N1B pouvait être lacunaire et entraîner des difficultés de lecture, d'interprétation voire des contentieux facilement évitables en reprenant l'écriture des dispositions traitant de ce sujet.

Aucune disposition a été stipulée pour un changement de destination du bâti des hameaux « non protégé »,
L'usage effectif constaté à la date d'approbation du PLUi paraît ne pas pouvoir être modifié.

Sf R 31 Sf C 1	COMMUNE DE SAINT FERREOL	1-réduction du périmètre de protection de l'église inscrite au titre des monuments historiques 2-agrandissement de la zone UC lieudit « la traversière » d'une parcelle à prélever sur la parcelle 2712 classée UE.
<p>1/ réduction du périmètre de protection de l'église : elle est possible en application des dispositions du 6^{ème} alinea de l'article L. 621-30 du code du patrimoine. Cette réduction qui vise à modifier le périmètre géométrique, en relation avec chaque monument considéré, à la configuration des lieux est de l'initiative de l'architecte des Bâtiments de France en concertation avec la collectivité considérée.</p> <p>2/ <i>il s'agit de la</i> création d'un petit collectif destiné au logement de plusieurs familles avec enfants scolarisés.</p> <p>la demande paraît être une initiative à prendre en compte sous le bénéfice des observations suivantes :</p> <p>elle doit être quantifiée quant au nombre de logements, elle doit être définie quant à la nature (accessibilité, location, logement social : quel niveau), capacité des logements, sa localisation et la superficie de son emprise doivent être précisées (densité de l'occupation du sol) sa réalisation doit s'inscrire dans les conditions déterminées par le PLH pour réaliser la capacité d'accueil nécessaire pour satisfaire les besoins immédiats et à terme et ne pas créer de déséquilibre dans l'offre de logement aux plans qualitatif et quantitatif,</p>		
<p>1/-la commission ne peut qu'être favorable à l'adaptation aux contraintes du site et de ses habitants du périmètre de protection de l'église, cette adaptation permettra d'alléger les charges des habitants concernés par ce périmètre, la rénovation et l'entretien du bâti voisin participera à la valorisation du monument protégé.</p> <p>2/-sous la recommandation de la mise en œuvre des observations exposées, la commission émet un avis favorable à l'extension de la zone UC « la traversière » d'une superficie raisonnable à prélever sur la zone UE voisine.</p>		

Sf R 32 CC R 46	MME VIGUET-CARRIN Gisèle La Côte ST FERREOL	Observation générale sur la conséquence du classement N1B du village de « la Côte »
Mme Viguet-Carrin pense que le village est appelé à « mourir » dès lors qu'il ne possède pas de route de desserte entre les maisons, pas de possibilité de stationnement, pas de possibilité de gérer l'évacuation des eaux usées.		

Le classement en zone constructible des terrains alentour du village ne corrigera en rien la situation décrite. le classement en UA au POS n'a pas évité la situation exposée.

Le classement en zone N1B offre des possibilités non négligeables d'aménagement et entretien du bâti existant, possibilités renforcées par l'instauration de la protection du bâti ancien de l'article L. 123-1 -5-2 du code de l'urbanisme

Sf R 33 Ma R 9	<p>MME VEYRAT-PENNEY Annie La Côte ST FERREOL</p> <p>M. et Mme CHAMIOT-CLERC Eric, La Côte ST FERREOL</p>	<p>Parcelles lieudit « le Man de la Côte » C n° 2910 (1340m2), 2885 (548 m2), 2888 (348 m2), 2892 (m2) et lieudit « les communaux » C n° 2870 (1389 m2)</p> <p>Parcelles lieudit « le Man de la Côte » C n° 2909 (1784 m2), 2883 (944 m2), 2890 (1196 m2),</p>
-------------------	--	--

Les deux pétitions font l'objet d'une réponse unique car déposées par deux foyers dont l'adresse est identique, rédigées dans les mêmes formes et concernant des parcelles contiguës ou très proches les unes des autres.

Au POS de juin 1990 -2^{ème} modification- de la commune ces parcelles sont classées en zone UCa, au projet de PLUi, le classement proposé est Aef< ; les pétitionnaires soutiennent le caractère constructible de ces parcelles au regard d'un CU qui aurait été délivré lors de l'acquisition d'une parcelle, à titre onéreux non datée, au regard de la desserte d'une parcelle par une route (C2870), au regard de leur environnement (16 maisons construites dont 8 récemment), au regard de la valeur de certaines parcelles, ils demandent le rétablissement du classement en zone constructible.

Entre les deux hameaux de « la Côte » et « Cuchet » une vaste zone est en partie « couverte par une urbanisation disséminée de 16 maisons sans aspect de village ou hameau au sens de ceux existant.

L'objectif des pouvoirs publics en général et des responsables de la Communauté de commune est d'économiser l'espace, de restreindre même drastiquement l'extension de l'urbanisation au profit d'une densification des centre-bourgs et le cas échéant d'un village par commune, ceux de « la côte » et « Cuchet » n'étant pas désignés à cet effet. L'espace occupé par cet habitat diffus récent déjà très large est largement ouvert vers des espaces à l'état naturel ou agricole classés Aef, les parcelles visées sont situées au cœur de ces espaces dont elles font partie.

La commission estime que le classement Aef au projet de PLUi répond à la situation réelle et en conséquence elle émet un avis défavorable en réponse à la demande des pétitionnaires.

COURRIERS concernant la Commune de ST FERREOL **reçus à la CCSLA**

CC R 5	<p>Mme GORET Michelle – M. PAVINET Claude</p>	<p>Demande de constructibilité de la parcelle 2899 « les Comballes de Cuchet » sur St Ferréol</p>
<p>Demande de passer en zone constructible la parcelle 2899 classée Aef au PLUi arrêté. Ainsi que le hameau du Cuchet lui-même. Ce terrain est également compris dans une zone de risque au PPRN.</p>		

Le PLU actuel classe en UCa tout le panneau entre le village du Cuchet et celui de la Côte. Pour répondre aux objectifs du PADD et du SCOT cet ensemble est revenu en zone Aef, hameau compris.
 La parcelle de terrain OC 2899 de 1387 m² est détaché du hameau et figure en zone de risque au PPRN
 Il n'est pas envisageable de la classer en zone constructible.
 Ce qui a été clairement indiqué à Mme Goret lors de la permanence du 2 avril à la CCSLA.
 La Commission donne avis défavorable à cette demande.

CC C 23	M. SALIBA Christian « La Lavanche » ST FERREOL	
-classement des hameaux en Ap et Aef -plan difficile à lire		
<p>-le classement des hameaux en zone dans lesquelles les possibilités d'extension de l'urbanisation n'est pas autorisée répond à une contrainte visant à limiter l'artificialisation des sols par une densification des zones urbaines limitées aux pôles urbains principaux ; La commission attirera l'attention de la communauté de communes sur la prise en compte des mesures propres à permettre d'assurer le maintien du patrimoine bâti ancien situé dans ces hameaux .</p> <p>-les améliorations de la lisibilité du plan seront étudiées pour que les usagers puissent se référer à ce document sans difficulté particulière.</p> <p>L'attention de la communauté de communes a été attirée sur les deux points ci-dessus également évoqués</p>		

CC C 42	Mme. THABUIS Véronique	1/-OAP « Pré Cavard » ST FERREOL Parcelles 2589 et 2590 lots du lotissement « La Traversière » 2/-périmètre de protection de l'église
<p>1/-Il n'y a pas concordance entre le « plan masse » indicatif de l'OAP et la réalité des limites des parcelles loties. Les capacités des réseaux installés ont-elles été prises en compte pour définir la densification envisagée ? 2/-réduire et aménager ce périmètre contraignant pour les habitants situés dans son emprise</p> <p>La commission constate la difficulté qu'il y a à appliquer sur un projet d'aménagement déjà établi dans les faits un parti d'aménagement de principe et des objectifs quantitatifs sinon qualitatifs. Cette situation conduit à s'interroger sur la priorité qui peut, doit être retenue entre deux règles administratives : l'autorisation de lotissement, les dispositions d'un document d'urbanisme postérieur ?</p> <p>La communauté de communes consultée sur ce cas par le moyen du pv de synthèse conclut que « le projet des propriétaires (7 logements) est compatible avec la densité inscrite à l'OAP ». La commission prend acte.</p>		

11.10 SEYTHENEX : Remarques (Se R x)

Remarques registre Seythenex

Remarques classées sous le signe Se (Seythenex) R (remarques).
 Son intégrées à cette liste les remarques et courriers reçus à la CCSLA.

L'avis de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy en réponse au procès-verbal de synthèse est inscrit en rouge.

Se R 1	Mme Andrevon Karine Rosetti Jacqueline	Emplacement ER 57 – tri sélectif
<p>Pour Mme Andrevon l'emplacement réservé (ER 57) destiné au tri sélectif (installation de molochs) est mal situé au regard du fonctionnement de la dépose par les habitants (une autre aire se situant près du pont neuf). Cet équipement doit être en dehors des lieux d'habitation. Enfin compte tenu du relief cet ER pénalise complètement le fonctionnement de la parcelle 559 en bloquant l'accès principal. Il faut trouver un autre emplacement pour cette fonction.</p>		
<p><i>Les ER « tri des déchets » ont été situés dans le cadre d'un schéma de collecte et tri particulièrement étudié. Par contre le positionnement de ER 57 pose question. Certes il est situé sur le côté droit de la route répondant au sens de circulation domicile-sortie de village. La Commission se demande cependant s'il ne devrait pas être intégré à l'OAP de Neuwillard ou sur la bretelle d'accès au bâti collectif au nord de la route. Cela dégagerait la parcelle 559 d'une contrainte forte, d'un impact visuel important et d'un coût de travaux lié au relief. Remarque complémentaire : la topographie de la parcelle 559 imposera un important remblaiement et un mur de soutènement</i></p> <p><i>A cette question (procès-verbal de synthèse 5.5.2.) la CCSLA répond que cet équipement sera intégré dans l'Opération d'Aménagement et programmation.</i></p> <p>La Commission donne un avis favorable à la demande de Mme Andrevon et demande que cet ER soit déplacé dans l'OAP des Longerets</p>		
<p>Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse la CCSLA indique que cet équipement sera intégré à l'OAP et que l'ER sera supprimé.</p>		

Se R 2	M. Carquex Henri	Constructibilité des parcelles 475-476 et 477 vers le Terthenoz.
<p>Ces parcelles, classées An au PLU actuel, d'une surface totale d'environ deux hectares, permettraient l'accueil d'un équipement pour une collectivité ou du logement. M. Carquex demande le classement de cette surface en zone U.</p>		
<p><i>En permanence il lui a été clairement indiqué que ces terrains déconnectés du hameau du Terthenoz ne pouvaient pas recevoir une telle destination. Par contre leur classement en Aef permettrait l'accueil d'une exploitation agricole, un candidat s'étant déclaré en mairie.</i></p> <p>La commission ne retient pas la demande de M. Carquex Henri.</p>		

Se R 3	M. Gonthier Roger	Parcelle 1469 la Recorbaz– N au PLU actuel – demande de passer en U
<p>En vue d'un partage avec ses trois fils, M. Carquex Henri demande que 1000 m² de la parcelle 1469 soit classée en zone U.</p>		
<p><i>Cette parcelle est classée en N au PLU actuel. En déconnexion avec le bâti elle ne peut pas recevoir une telle destination, d'autant que tous les secteurs de la Commune de Faverges-Seythenex ont vu un resserrement des zones constructibles.</i></p> <p>La Commission ne retient pas la demande de M. Gonthier Roger.</p>		

Se R 4 CC C 67	M. Mme Meunier Sébastien et Sandra	Parcelles 112 -113 – 114 La Recorbaz
<p>Ils présentent une double demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - classer la totalité de la parcelle 114 en U comme au PLU actuel - classer U les parcelles 113-114 comme promis par la Commune de Seythenex en 2007 en contrepartie du passage du réseau d'assainissement 		
<p><i>M. et Mme Meunier souhaitent que la partie Est de la parcelle 114, supportant un bâtiment principal, soit incluse en zone constructible. Cette surface est classée A au PLU actuel. A remarquer que le PLUi arrêté a modifié la constructibilité de cette parcelle en limitant, sur le sud, la zone constructible au raz de la maison et par contre en l'élargissant sur la partie Est pour englober la zone artificialisée.</i></p> <p><i>Le projet de construction d'une annexe, ce qui est l'intention des propriétaires, pourrait se faire sans problème sur le reste de la parcelle classé en Aef au PLUi arrêté.</i></p> <p>La Commission estime cependant que la demande sur la parcelle 114 est minime et de peu d'incidence. Elle donne un avis favorable à la demande de M. et Mme Meunier d'étendre la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle 114.</p>		

Quant à la demande présentée de classement en U de la parcelle avale 113 de 4367 m², classée A au PLU actuel, il ne saurait en être question compte tenu des objectifs du PADD. Et ce malgré le contexte difficile à admettre par les propriétaires, contexte qui reste sans influence sur l'élaboration du document d'urbanisme (achat de la parcelle effectué avec l'engagement verbal de la collectivité de rendre constructible cette parcelle en compensation d'un droit de passage du collecteur d'assainissement).

La Commission ne peut que donner un avis défavorable à cette demande d'extension de l'urbanisation. Nous sommes ici en dehors du principe d'acceptation que s'est fixé la Commission en début d'analyse (voir Fa R 7).

Se R 5	. Chaffarod Philippe	Règlement de la zone Ap au regard des besoins des agriculteurs.
Demande traitée avec le thème agriculture.		

Se R 6	M. Vacherand-Denand Damien	Remarque sur ER 61 -
<p>L'emplacement réservé ER 61 pose problème pour l'exploitation récemment délocalisée du centre du village. Cet emplacement est, au PLUi arrêté, destiné à des garages municipaux. Il semble qu'une nouvelle affectation lui soit donnée : parkings relais pour les navettes de la station.</p> <p>M. Vacherand-Denand n'est pas contre le développement de la station mais verrai plutôt un parking au lieu-dit La Carrière (parcelle 2509) ou alentours ou bien sur la place à bois de Nant Sec, parcelle D 364.</p> <p>Cette surface de 2.300 m² de bonne qualité est dans le cône d'ouverture de son exploitation récemment décentralisée du centre du village sur ce secteur.</p>		
<p><i>Dans un premier temps la CCSLA a décidé de maintenir le principe d'un ER 61 mais destiné aux parkings de liaison avec la navette de la station.</i></p> <p><i>Il semble par contre que la parcelle OC 2509 d'une surface de 2000 m² située 750 m plus à l'amont en bordure de route soit mieux adaptée pour recevoir un parking d'échange, d'autant que la parcelle possède un double accès sur la voirie communale permettant ainsi une circulation en boucle.</i></p> <p><i>2371 Pignarre Claude, 2509 commune, 2506 Coutin Claude, 2507 Coutin Claude</i></p> <p><i>Cet ER de 2491 m² en plein secteur agricole sur des terrains faciles à exploiter et à proximité d'une ferme a fait l'objet d'une remarque aussi bien de la Chambre d'agriculture que de l'Etat. La décision de la Collectivité semble être de substituer un « parking navettes station » à la vocation de hangars communaux.</i></p> <p><i>Si elle pense que cet équipement est indispensable au fonctionnement hivernal pour l'accès à la station du Vargne, la Commission juge que la situation à proximité du village n'est ni indispensable ni souhaitable et que ce secteur agricole peut très bien être épargné. Un</i></p>		

emplacement plus à l'amont sur un terrain communal et une ou deux parcelles voisines serait mieux adapté.

Il semble que la parcelle OC 2509 d'une surface de 2000 m² située 750 m plus à l'amont en bordure de route soit mieux adaptée pour recevoir un parking d'échange, d'autant que la parcelle possède un double accès sur la voirie communale permettant ainsi une circulation en boucle.

Questionnée la CCSLA (procès-verbal de synthèse 5.5.2.) répond que cet est ER maintenu. L'emprise sera réduite à 1250 m² pour permettre la création de 80 places de stationnement pour un parking relais et desservir par une navette la station de la Sambuy. Elle ne répond pas à la proposition alternative de la Commission.

La Commission estime que l'équipement « parking relais » peut très bien, surtout avec une surface ramenée à 1250 m², être situé sur les parcelles OC 2509 et voisines avec un schéma de fonctionnement en boucle (entrée et sortie distincte).

La Commission donne donc un avis favorable à la demande de M Vacherand-Denand Damien en souhaitant que cet équipement, sans lien fonctionnel avec le village, soit déplacé à l'amont.

Se R 7	M. et Mme Depommuier Marc et Danielle	Parcelle 799 Les Tissots
M. et Mme Depommier souhaitent construire une petite annexe de 8,5*4 m sur la parcelle en continuité de deux annexes accolées existantes. La parcelle est milieu du village des Tissots classé en Aef.		
<i>Ce qui est possible d'après le règlement mis à l'enquête. La Commission n'a aucune autre réponse à apporter.</i>		

Se R 8	Mme Besson (prénom non indiqué)	Parcelle 425 la Raynoz Parcelle auparavant classée U Demande le retour en zone constructible
Mme Besson demande le retour en zone constructible des parcelles 143 et le classement U de la parcelle 142 classée N au PLU actuel. Les deux sont classées Aef au PLUi arrêté.		
<i>Le village de la Raynoz est classé en Aef.</i>		
<i>Ce qui intéresse Mme Besson est plus le nord de la parcelle 142 (plateau) que sa partie Sud (pente).</i>		
<i>La Commission estime ne pas pouvoir donner une suite favorable à cette demande pour tenir compte des impératifs de consommation de terrain ainsi que de préservation des vues. Ce serait une extension d'urbanisation non souhaitable.</i>		
<i>La demande de Mme Besson reçoit un avis défavorable.</i>		

Se R 9	Christophe te Gilles Andrevon Trois Pièces 1-2- et 3	Parcelle 1129-1827-1126- Les Prières
<p>Demande de reclasser en zone U un ensemble de parcelles qui ont fait objet d'une déclaration préalable de division en septembre 2015 sur des parcelles classées U au Plan local d'urbanisme de Seythenex. L'ensemble du village est maintenant classé en Aef.</p>		
<p><i>Plusieurs questions : une déclaration préalable valide, un permis qui, s'il est déposé recevra dans l'immédiat un sursis à statuer. Après approbation du PLUi comment sera traitée cette demande de permis de construire ?</i></p> <p><i>La série de trois divisions vise à établir un lotissement de plusieurs lots sur environ 2.500 m2. En dehors de la problématique du classement en zone Aef du village des Prières, ce secteur constitue une extension du hameau qui n'est pas envisagée par la Collectivité. Il ne s'agit pas non plus d'une dent creuse, mais bien d'un secteur nouveau.</i></p> <p><i>Interrogée sur ce qui pourrait être la seule densification du hameau, la CCSLA confirme bien : « il ne s'agit pas de densification mais d'extension urbaine. La commune a mentionné sur la demande du mois de novembre l'application du sursis à statuer ».</i></p> <p><i>La Commission ne peut donc donner suite favorable à cette demande même si le village des Prières devait être classé U.</i></p>		

Se R 10	Indivision Andrevon	ER 59 Chef-lieu de Seythenex
<p>Cet emplacement est inutile car une desserte agricole existe à l'Est et au Sud du secteur.</p>		
<p><i>La vocation de ER 59 n'est ps de desserte agricole mais bien de voirie d'accès à la double OAP.</i></p> <p><i>La Commission estime qu'elle doit être maintenue dans le cadre de cette OAP.</i></p>		

Se R 11	Indivision Andrevon	Opération d'Aménagement et programmation de Neuwillard - protection de source privée
<p>Est signalée la présence d'une source riviée répertoriée sur les terrains de l'Opération d'Aménagement et programmation des Longerets à Neuwillard. Demande de préserver cette source qui alimente l'activité maraîchère située de l'autre côté de la route.</p>		
<p><i>Il s'agit d'un problème certes important mais de droit privé que les aménageurs devront régler préalablement au lancement de l'OAP.</i></p> <p><i>Cette question ne relève pas du PLUi. A moins que la Commune ne se sente concernée</i></p>		

comme futur aménageur de la zone et juge cette question disqualifiant pour la réalisation de l'OAP.

La Commission n'a donc aucun avis à donner sinon un conseil de prudence aux opérateurs.

Se R 12	Indivision Andrevon	Demande de classement Aef des parcelles 560-561-2857-2860.
Demande de classements en Aef du tènement à l'entrée de Neuvillard : bâti 561 et deux parcelles 2857 et 2860.		
<i>La Commission ne saisit pas l'intérêt de cette demande ce classement. Le classement U n'interdit pas l'utilisation agricole du bâti et des terrains</i>		
<i>En l'absence de plus d'explication elle donne un avis défavorable à cette demande.</i>		

Se R 13	Indivision Andrevon	Les Gonods C 2818 et 556
Le village les Gonods est classé Aef. Demande de classement en constructible des deux parcelles. Verbalement : demande de classement en zone « bâti à préserver » et remarque sur la non équité de traitement des hameaux (Les Combes en U et les autres non classés en U).		
<i>Le hameau des Gonods est en Aef. Le tramage « noyau ancien à préserver » est parfois quelque peu imprécis et n'inclue pas comme ici un bâtiment, même ancien s'il est légèrement en retrait du noyau alors même qu'il mérite de bénéficier également de l'avantage de reconversion autorisé par ce tramage. La Commission est tout à fait d'accord pour qu'une solution soit trouvée pour ce type de cas. C'est peut-être un détail un peu loin des visions générales de l'urbanisme, mais la vie des habitants mérite cette attention. Quant au classement en zone constructible cela dépend du zonage du hameau.</i>		
<i>La Commission donne avis favorable pour inclure le bâtiment dans le tramage « bâti ancien à préserver ».</i>		

Se R 14	M. Claude Mellet SICA Laudon	Règlement des zones A au regard es besoins de l'agriculture
Se R 15	M. Pernet Ouvrier A. FDSEA	
Se R 16	M. Masset Fabien . JA 74	
Trois courriers détaillés, une série de plans reprenant chaque exploitation concernée et un état		
<i>Cette question est traitée dans le paragraphe « règlement des zones A » du rapport et des conclusions en s'appuyant sur la documentation remis</i>		

Se R 17 CC C 70	MM et Mme Pernet Coudrier André, Christine et François	Ferme de grange neuve en zone Ap
<p>Ces personnes exploitent une ferme sur le plateau de Grange-Neuve (Cons Ste Colombe). Ils ont besoin pour la diversification de leur exploitation de créer trois nouveaux bâtiments pour la fabrication et la vente. Ce que ne permet pas le règlement en zone Ap.</p>		
<p><i>Cette question d'importance est traitée dans le chapitre spécifique du règlement des zones A.</i></p>		

Se R 18	M. Poencier Michel	Plusieurs parcelles sur La Recorbaz 833-832-1720 et 1721
<p>M Poencier demande le classement de plusieurs parcelles sur La Recorbaz, toutes deux desservies.</p>		
<p><i>Ces parcelles sont au Plan local d'urbanisme actuel classées A et manifestement en rupture complète d'urbanisation. Que le village de La Recorbaz soit classé en Aef ou U ne change rien, ces parcelles devant rester en secteur A.</i></p> <p><i>La Commission ne peut donner suite à cette double demande.</i></p>		

Se R 19	M. Gaillard Georges	Interventions diverses
<p>Aborde la question par ailleurs réglée des plantations dans les villages et parcelles construites. Donne également indication de son opposition à la hauteur de 12 m au faitage dans les zones Ub comme le quartier de la Failleuche de Faverges.</p>		
<p><i>La première question est réglée correctement par le projet de PLUi.</i></p> <p><i>Quant à la deuxième, l'impératif de densification impose cette règle qui, sur le quartier visé, n'est pas en contradiction trop forte avec le voisinage.</i></p>		

Se R 20	M. Vallet Paul et Mme Vallet Georgette	Parcelles 1291-1292-1294-1631 à Vesonne
<p>Demande de constructibilité de parcelles en entrée de village. Question traitée sur Fa R 18</p>		

Se R 21	M. Charbonnier Gilbert	OAP La Fourchue Frontenex Faverges
<p>M. Charbonnier dépose un dossier complet concernant l'OAP La Fourchue : difficulté d'accès, terrain mouvant, contentieux ... ce document est traité avec l'OAP concernée sur la Commune de Faverges.</p>		

Se R 22	Mme Derail Danièle et Gruffaz André, membres du conseil municipal de Faverges	Dépôt d'une lettre circulaire
Il s'agit du courrier remis par M. Paul Carrier au registre de la CCSLA à titre d'adjoint de la Commune de Faverges. Ce courrier est traité avec les demandes de la Commune de Faverges.		

12 LES REMARQUES ET DEMANDES DES COMMUNES

Un travail a été effectué entre les communes et la CCSLA pour étudier les demandes apportées à l'occasion de leur délibération d'avis sur le PLUi arrêté ou directement auprès de la Commission d'enquête.

Il convient de recevoir ces demandes comme résultant de l'enquête publique. Aussi la Commission d'enquête les intègre-t-elles dans son rapport pour être référencées dans l'avis et permettre à la CCSLA de les reprendre dans le document avant son approbation.

Ces demandes sont donc listées ici pour d'une part rappeler l'avis formulé par la CCSLA et permettre à la Commission de donner son propre avis favorable ou non.

Après une brève analyse la Commission donne globalement un avis favorable à leur prise en compte sauf à indiquer le contraire.

12.1 Commune de Chevaline

La commune de Chevaline a délibéré sur le projet arrêté du PLUi, le 2 février 2016. Elle a donné un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sans réserve ni demande complémentaire.

Cependant, au cours de l'enquête, M. LLEDO, Maire et M. LITTOZ-MONET, premier adjoint ont rencontré le commissaire enquêteur pour lui faire part de leurs réserves sur le peu de possibilité d'évolution offerte à leur commune pour développer une urbanisation dans les années à venir. Cette intervention est mentionnée dans les remarques particulières de la commune sous la référence Ch R 5.

De nombreuses demandes particulières ont été formulées par les riverains de la zone Aef qui pénètre dans la zone UB au lieu-dit « au cerisier ». (n° Ch R 6 à 8, 10, 11, 14, 17 et 20).

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes des Sources du Lac d'Annecy a donné un avis favorable à la transformation de cette zone Aef en zone UB, donnant ainsi satisfaction à la fois aux élus qui retrouvent ainsi quelques surfaces foncières disponibles et aux riverains de cette zone.

12.2 Commune de Doussard

La commune de Doussard a délibéré sur le projet arrêté du PLUi, le 10 février 2016. Elle a donné un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal assorti des observations suivantes **qui seront prises en compte** (suite aux décisions du groupe de travail de la Communauté de communes en date du 21 avril 2016) dans le cadre de l'approbation du PLUi :

Adaptation de l'OAP « Guinette Nord » par rapport à sa délimitation et à son phasage

Modification de l'OAP « Les Glières » en ne retenant que l'accès par la rue de la Poste et en consacrant l'intégralité de l'opération à l'habitat collectif avec une densité relevée, compte tenu de sa position en centre ville

Reconsidérer les accès de l'OAP « Creuse Nord » en ne retenant que l'accès par le chemin de la Cordice. (Note de la CE : à ce jour, cette opération est engagée et fait l'objet d'un permis de construire accordé)

Prendre le tracé des voies douces suite au travail réalisé par les élus

Créer des emplacements réservés sur les carrefours du Pont Monnet et du Couardet sur la RD 1508 afin de permettre leur aménagement. (Note de la CE : ces emplacements réservés devront être définis par la commune)

Préciser les conditions de construire en limite de propriété

A ces remarques s'ajoutent une demande pour laquelle la solution n'est pas encore précisée.

Habitations particulières incluses dans des campings

Plusieurs bâtiments d'habitation de particuliers sont inclus dans les campings du Bout du Lac. C'est un état de fait dû à l'historique du développement des campings dans ce secteur or cela revient à inclure ces bâtiments en zone Nt qui ne correspond du tout à leur fonction.

La commission estime que cette anomalie devrait être corrigée mais n'a pas de proposition à émettre quant à la solution possible.

12.3 Commune de Faverges-Seythenex

La Commune de Faverges-Seythenex a produit lors de sa délibération du 16 février 2016 donnant avis favorable sur le projet de PLUi une série de demandes particulières qui ont été examinées par le groupe de travail de la CCSLA.

Le rendu de ce groupe de travail est annexé au rapport (réponse de la CCSLA du 23 juin au procès-verbal de synthèse).

1. Seront prises en compte les demandes suivantes :

Classer UC la zone 1AUB du pré du Biel

Adapter l'article 12 du règlement pour qu'il n'y ait pas d'obstacle à la production de logements lorsqu'il y a impossibilité de fournir des places de stationnement pour les zones Ua et Uh

Supprimer le collecteur des Boucheroz du plan des annexes sanitaires

Demande d'emplacements réservés :

- ER sur les parcelles 2339-2632-3114-3115-2338 rue Jean Cochet pour le stationnement à destination de la maison de santé
- ER sur la parcelle 1534 pour la voie piétonne de jonction entre la rue de l'Annonciation et la Route d'Annecy
- ER sur la parcelle 4841 Chemin de Chez Sallet pour régulariser un élargissement de voirie
- ER sur la parcelle 3147 pour le Chemin de la Vie Plaine
- ER Route de Planchard (parcelles 903-1863-772) et route de la Motte (parcelles 2148-721-720-717-718) en lien avec l'avis de l'ONF
- ER sur la piste des Chaffauds (parcelle 1725) pour régularisation de voirie

- Liste de place à bois en forêt.
- Demande de repérer le corridor écologique sur le secteur du Takayalé. La Commission est en accord avec cette demande pour autant qu'elle soit en accord avec les documents officiels.

2. Demandes que la Commission d'enquête souhaite voir retenues malgré un avis d'attente ou défavorable de la CCSLA

- Classement en zone U des hameaux de Englannaz, Mont Bogon, Villaret et Favergettes. Pour la Commission il s'agit d'une recommandation. Il faut se reporter à ce sujet à l'avis de la Commission
- Classer en U les parcelles 1850 et 1806 le long du CD à l'entrée de Vesonne
- Classer en U la partie non construite de la parcelle OE 2078 Planchamp Sud à Verchères

3. Demandes que la Commission d'enquête souhaite ne pas voir retenues malgré l'avis favorable de la CCSLA

- inclure une partie des parcelles le long du CD 12 au lieu-dit Les Pales à Frontenex. Cette question a fait l'objet d'un développement particulier dans l'analyse des remarques du public. Il s'agit des parcelles OE 1275-1276-1277-1279-1279
- positionner différemment ER 3 sur le secteur e La Vie Plaine et permettre une jonction (qualifiée ensuite de motorisée par la CCSLA dans sa réponse au procès-verbal de synthèse) et prolonger ER 1 pour permettre cette jonction.

4. Demande que la CCSLA et la Commission d'enquête ne souhaite pas voir retenue :

Classement en UC du secteur de La Balmette proposé en N1B au projet de Plan local d'urbanisme intercommunal

5. Remarques complémentaires.

Une lettre a été déposée par M. Paul Carrier au titre d' élu communautaire.

Ce courrier a été signé par de nombreux élus de Faverges et repris pour l'essentiel dans une déposition au registre (fa R 46) et fa R 47, déposition signée par huit personnes dont M. Marcel Cattaneo. A la déposition au registre est également annexée d'une liste de six élus adjoints de la Commune de Faverges.

Ce qui donne validité pour analyser cette remarque dans le chapitre « demandes des communes » même si elle n'a pas fait l'objet d'une délibération.

Trois thèmes sont abordés dans la lettre-circulaire et dix points particuliers sur le registre à la cote Fa R 46

Zonage A et N des entités bâties

Pour la Commission d'enquête c'est une préoccupation. Il est tout à fait vrai qu'il faut laisser une respiration dans les lieux habités traditionnels même si la rigueur de la démarche de définition du zonage les a exclus à juste titre du qualificatif de « secteur d'extension ».

La Commission s'est exprimée sur ce thème tout à la fois dans son rapport et dans ses conclusions en émettant une recommandation qui, si elle n'était pas reprise par la CCSLA, était accompagnée de réserves.

Nécessité de logements

M. Paul Carrier rappelle la nécessité de logements de différents types et l'équilibre à trouver entre protection de l'environnement et le développement du territoire.

Pour la Commission d'enquête le document répond bien à cette préoccupation justifiée de la part des élus en charge de développement de leur commune. L'Etat remarque à ce titre que le PLUi est proportionnellement en avance de production prévue de logement par rapport à l'échéance propre du SCOT.

A moins que la rétention foncière ne soit trop importante et le resserrement des zones constructibles source d'une augmentation foncière non supportable, les orientations du PLUi paraissent répondre justement à la préoccupation de M. Carrier. Là encore de petites respirations pourraient aider le processus.

Nécessité de la zone des Boucheroz et de Marlens

M. Carrier rappelle le caractère impératif du développement des deux zones des Boucheroz et de Marlens.

La Commission d'enquête pense que les dispositions du PLUi répondent bien à la préoccupation des élus. La simple précaution de mise en œuvre dans le temps n'est pas un empêchement mais la certitude de débloquer utilement l'ouverture de la consommation foncière.

Conclusion de la lettre circulaire

Si elle n'appelle pas de réponse la conclusion de M. Carrier montre l'hésitation compréhensible des élus devant les choix d'aménagement du territoire et leurs conséquences à terme.

Points particuliers sur fa R 10

Dix sont abordés. Détails de bon sens ils sont accueillis favorablement par la Commission d'enquête :

Classement N1B du secteur public de l'église de Viuz

Classement à corriger du secteur de La Soierie

Retrait du foncier délaissé de la RD 1508

Intégration des voies sur les plans de zonage

Vérification de la transcription graphiques du PPRN

Indexage des plans : attention à ne pas trop surcharger au risque de complexifier

Deux points de correction sur le règlement UA (1 et 3)

Appellation spécifique pour les cimetières et autres équipements

Vérification des EBC (espaces boisés classés) pour que les classements soient en phase avec le terrain. La Commission d'enquête a de son côté demandé cette vérification de même que celle des petites zones N1A.

12.4 Commune de Giez

Lors de sa délibération du 11 janvier 2016 donnant avis défavorable au projet de PLUi la Commune de Giez n'a émis aucune demande particulière.

Elle est ensuite intervenue à l'enquête pour introduire les demandes suivantes :

Demande de classer en Aef un ensemble de « pelouses et jardin » classé N1B au projet de PLUi. Cet ensemble constitue ce que dans l'analyse des remarques sur la Commune de Giez

la Commission appelle « enclave 8 – St Gingolph sud ». La Commission ne voit aucun intérêt à classer ce secteur en Aef, ni aucun bénéfice pour les propriétaires à part vouloir installer un bâtiment agricole.

Demande de classer en Ap la parcelle 543 proposée en U au projet de PLUi et, à l'inverse, d'intégrer la partie de parcelle 2425 en secteur U.

La Commission d'enquête est favorable.

Prévoir un emplacement réservé pour les grumes de bois sur les parcelles 94-95 et 247 en rive gauche du ruisseau de Rovagny.

La Commission d'enquête est favorable à cette demande qui sera certainement étudiée avec les services de l'ONF.

Inscrire un emplacement réservé à destination d'aire de jeux sur les parcelles 1034 et 1035 classées Nj à proximité de la mairie.

La Commission d'enquête est favorable à cette demande.

12.5 Commune de Lathuile

La commune de Lathuile a délibéré sur le projet arrêté du PLUi, le 9 février 2016. Elle a donné un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sous réserve des modifications suivantes **qui seront prises en compte** (suite aux décisions du groupe de travail de la Communauté de communes en date du 21 avril 2016) dans le cadre de l'approbation du PLUi :

Identification et modification sur certains éléments du patrimoine (cf. réunion du 21/04/2016)

Suppression de l'emplacement réservé n°36 et modification du n°38 (cf. remarque Lt R 15)

Retirer de l'OAP « Sur les Côtes » les autorisations de construire accordées et inclure les terrains concernés dans la zone UB voisine

Modifier la zone Nj du cimetière

Secteur du « Bout du lac » indiquer le chemin piéton

A ces remarques s'ajoutait :

une réserve (qui a été annulée depuis) qui concernait l'OAP « La Sauge » prévue en zone UC au projet, demandant à être requalifiée en zone UB (ce qui avait été accepté) et qui finalement est laissée en zone UC, suite à la délibération de la commune en date du 26 avril 2016. (cf. remarque Lt R 27)

une demande de créer des emplacements réservés pour les arrêts du BHNS, mais son tracé exact n'étant pas encore figé, cela s'avère impossible actuellement.

12.6 Commune de St Ferréol

La Commune de Saint Ferreol n'a émis aucune demande lors de sa délibération d'avis sur le projet de PLUi. Elle a cependant introduit ensuite deux demandes :

la Commune demande la réduction du périmètre de protection de l'Eglise.

Cette demande e ressort pas de la compétence de la Commission d'enquête.

- la Commune demande l'agrandissement de la zone UC section C n° 2712 lieudit « la traversière » d'une parcelle à prélever sur espace UE « champ canon » pour y « créer un petit collectif aux fins d'accueillir des familles avec enfants scolarisés ».

La Commission d'enquête est favorable à cette demande dont les contours devront être précisés avec la CCSLA.

la Commune signale une incohérence dans la rédaction de l'article 1AUX -7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ce point devra être vérifié par la CCSLA

12.7 Commune de Val de Chaise

La Commune demande de classer en zone AUX les parcelles 1653, 2368, 2366, 2367, 2365, 2201, 316, 315, 314,313, 1650 lieudit « Chantille » à Marlens

L'objectif est de créer une zone d'accueil de petits commerces de proximité alimentaires et de service avec gestion associative pour la clientèle à son passage.

La Communauté de communes des sources du lac d'Annecy est en accord avec cette demande qui devra faire l'objet d'une étude globale, compris au regard de « l'amendement Dupont » pour être prise en considération lors d'une prochaine révision du PLUi.

*

*

*

13 COMPOSITION DU DOSSIER REMIS A LA CCSLA

Plan local d'urbanisme intercommunal et Programme local d'habitat

- Le dossier arrêté mis à l'enquête (en possession de la CCSLA)
- Les délibérations des communes donnant avis sur le Plan local d'urbanisme intercommunal (en possession de la CCSLA)
- L'avis des Personnes publiques associées (en possession de la CCSLA)
- L'arrêté de mise à l'enquête (en possession de la CCSLA)

- Les publications du Dauphiné libéré et de l'Essor Savoyard (sur CD)
- L'affiche d'annonce de l'enquête (sur CD)
- Les dix certificats d'affichage, neuf pour les communes et un pour la CCSLA (sur CD)

- Les onze registres clos

- La ventilation par secteur des courriers arrivés à la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy (sur CD)
- La ventilation par secteur des remarques inscrites au registre déposé à la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy (sur CD)
- Liste des remarques et courriers sur le thème agriculture (sur CD)
- Sommaire des remarques sur chaque registre de secteur (sur CD)

- Les documents annexés aux remarques et les courriers arrivés à la CCSLA regroupés par secteurs
- Les pièces annexées aux remarques et courriers sur le thème général « agriculture »

- La note méthodologique sur la lisibilité des plans (version papier et sur CD)

- Les courriers adressés par la Commission d'enquête à la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy (courrier 1 à 14) (sur CD)
- Les deux réponses de la Communauté de communes des sources du lac d'Annecy à ces courriers (sur CD)
- Le procès-verbal de synthèse du 12 mai 2016 (sur CD)
- La première réponse au procès-verbal de synthèse du 3 juin 2016 (courrier 420/2016 et réponses sur corps du procès-verbal lui-même) (sur CD)
- La deuxième réponse au procès-verbal de synthèse du 23 juin 2016 sur le corps du procès-verbal lui-même et ses pièces annexes (tableau de réponse aux remarques des PPA et des communes, règlement écrit amendé) (sur CD)

- Le rapport (version papier et sur CD)
- Les conclusions et avis (version papier et sur CD)

Le Règlement local de publicité intercommunal

- Le dossier mis à l'enquête (en possession de la CCSLA)
- L'avis des Personnes publiques associées (en votre possession)
- Les délibérations des communes (en votre possession)

- Le procès-verbal de synthèse du 24 mai (sur CD)
- Réponse au procès-verbal de synthèse du 6 juin 2016 (sur CD)

- Le rapport (version papier et sur CD)
- Les conclusions et avis (version papier et sur CD)

Rapport de la Commission d'enquête

Fait à Aigueblanche, le 30 juin 2016

La Commission d'enquête,



René BOITTE
Président



Christian VENET
membre titulaire,



Bernard CARTANNAZ
membre titulaire,