

Département de la HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE JUVIGNY



ENQUÊTE PUBLIQUE

N° TA : E 15 000 067 /38 du 16/03/2015
Arrêté du maire de Juvigny n° 2015-24 du 28/04/2015

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR + SES CONCLUSIONS MOTIVÉES EN SECONDE PARTIE

Christian SCHOCH
Commissaire Enquêteur

Florent BARRE
Commissaire Enquêteur Suppléant

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT

I) GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

Généralités	p. 3 à 5
Cadre juridique	p. 6
Objet de l'enquête	p. 7 à 24

II) ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Pièces présentées à la consultation	p. 25
Mesures de publicité	p. 26
Modalités de consultation du public	p. 26
Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 27

III) ANALYSE DES OBSERVATIONS

Recensement des opérations	p. 28
Analyse des observations et réponses du maître d'ouvrage	p. 28 à 40
Les Personnes Publiques Associées	p. 41 à 49
Remarques diverses	p. 50

---oooOooo---

SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS

Pages 51 à 56

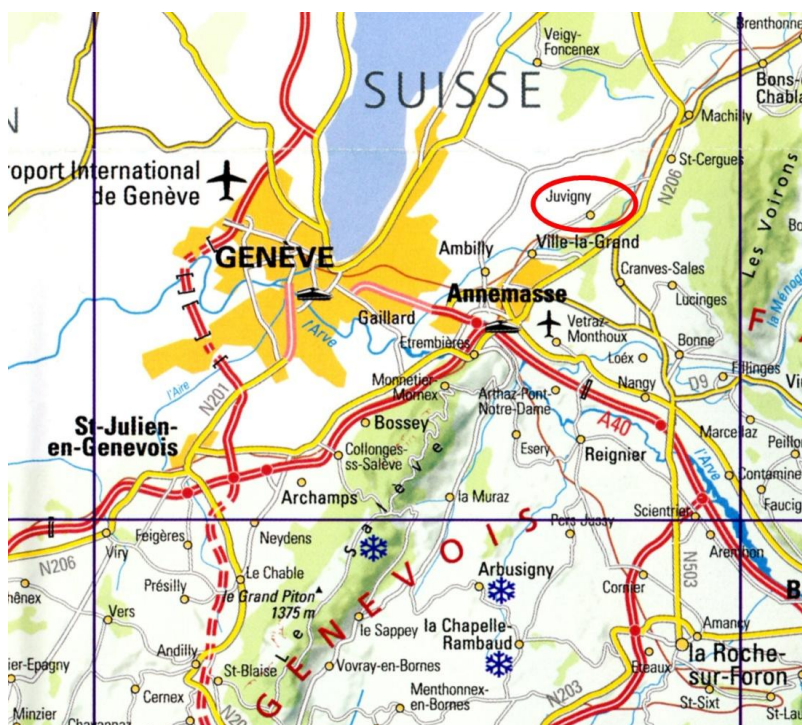
---oooOooo---

I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1) Généralités

Juvigny est un joli village situé dans le département de la Haute-Savoie et la région Rhône-Alpes, distant d'environ 50 kilomètres du chef-lieu, Annecy. Ses habitants sont appelés les Juvigniens et les Juvigniennes. La commune s'étend sur 2,71 km² et compte 640 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 236 habitants par km², Juvigny a connu une évolution modérée de sa population par rapport à 1990 (542 hts alors). Elle a été sensiblement marquée à partir des années 1980 (415), après avoir tourné aux alentours de 200 à 300 au cours des siècles précédents. On verra plus loin les raisons de cette évolution, toutefois assez bien contenue. Entourée par les communes de Ville-la-Grand à l'Ouest (la plus grande ville aux alentours), Cranves-Sales au Sud, Saint-Cergues au Nord-est, ainsi que par deux communes de la Suisse voisine (Presinge et Jussy) au Nord, Juvigny est situé à 430 mètres d'altitude moyenne.

Village de Haute-Savoie et **commune frontalière à la Suisse**, nichée entre les montagnes majoritairement boisées des Voirons, avec de grandes perspectives vers le mont Salève (dit « le balcon de Genève », 1379 mètres) d'un côté et la frontière franco-suisse sur sa partie septentrionale et situé à 5 km du centre d'Annemasse et à 13 km de Genève, Juvigny fait partie de la communauté d'agglomération d'Annemasse (Annemasse Agglo), structure porteuse de grands projets comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PLH (Programme Local de l'Habitat), le PDU (Plan de Déplacement Urbain), les PACA (Périmètre d'Aménagement Coordonné d'Agglomération) et l'ARC (Association Régionale de Coopération du Genevois).



Localisation de Juvigny

La commune bénéficie des services de l'agglomération voisine et son cadre de vie de qualité, sa proximité immédiate de la ville centre d'Annemasse et de sa zone d'activités offrant commerces et services lui confèrent une forte attractivité. De plus, Juvigny est traversé par une ligne de chemin de fer qui suit la rive sud-ouest de la rivière Foron (affluent de l'Arve de 21,6 km de long qui prend naissance sur le flanc Ouest des Voirons) qui traverse la commune.

La morphologie urbaine de la commune se répartit en trois zones principales : le Chef-Lieu, les lieux dits de Paconinges et des Curtines, et de l'autre côté du Foron en direction de Saint-Cergues, Chez Lanovaz et Vers les Bois. Juvigny est une commune qui résiste à l'attraction d'Annemasse, et rêve de conserver sa paix pour l'instant idyllique. Juvigny appartient administrativement à l'arrondissement de Saint-Julien et au canton de Gaillard avec les communes d'Arthaz-Pont-Notre-Dame, Bonne, Cranves-Sales, Etrembières, Gaillard, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux. Les activités économiques sont centrées principalement sur l'artisanat et les petites entreprises de grande qualité. Il existe un important centre équestre "Le Moulin de Juvigny", fréquenté par de nombreux enfants et adultes de toute l'agglomération.

Sur le plan agricole, la superficie agricole utile (SAU) de Juvigny est de 79 hectares en 2010, ce qui représente environ 30 % du territoire communal. L'activité agricole traditionnelle pratiquée à Juvigny est la polyculture-élevage. Toutefois, les activités agricoles s'orientent vers une activité plutôt péri-urbaine (commerce de la pépinière et pratique équestre). En 1988, Juvigny comptait 6 exploitations agricoles. Trois exploitations sont actuellement identifiées sur la commune, il s'agit d'un élevage bovin qui pratique également la polyculture (cette exploitation familiale dispose d'une SAU d'environ 50 hectares), d'un pépiniériste et d'un centre équestre (du Moulin). Plusieurs exploitants extérieurs interviennent également sur la commune (venant de Ville-la-Grand ou de Suisse limitrophe).

Au niveau de l'artisanat et des petites entreprises, l'autre volet de l'activité économique de Juvigny, ils sont implantés essentiellement sur le techno site Altéa, site stratégique dédié à l'accueil des activités industrielles et tertiaires de pointe à haute valeur ajoutée ainsi qu'aux services de conception et d'ingénierie. C'est la Communauté d'agglomération qui porte la compétence du développement économique. À ce titre elle gère le développement de ce site. Toutefois Juvigny n'apparaît pas être un pôle économique. Selon l'INSEE, 23 établissements sont présents, avec une prédominance de petites structures. Les secteurs de la construction et du commerce se partagent l'essentiel de l'activité économique de la commune. Sur le plan commercial, Juvigny ne dispose pas d'offre de proximité, pari qui serait risqué compte-tenu de la proximité de la zone commerciale de Ville-la-Grand, voisine.

Néanmoins, les actifs sont nombreux à se rendre dans d'autres communes du département ou en Suisse. En 2009, un Juvignien sur deux exerce une activité professionnelle dans ce pays frontalier. Cette dépendance des pôles économiques externes est plus forte (92%) que pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération où 77,7% des actifs travaillent sur une commune distincte de celle de leur résidence. En effet, une frange notable de ce territoire frontalier haut-savoyard, essentiellement rural, à un jet de pierre d'une métropole dynamique active à réputation internationale et qui pour couronner le tableau n'est pas intégrée aux règles de l'Europe (la Suisse est politiquement et économiquement en dehors de cette union), doit son dynamisme et sa croissance à cette proximité immédiate (la moitié des Juvigniens travaillent en Helvétie).

L'on mesure immédiatement la complexité des choses dans cette bande du territoire national : réglementations différentes en toutes matières ; forte dépendance économique liée à Genève ; besoin d'expansion immobilière considérable pour cette capitale (le manque cruel de logements oblige souvent les ressortissants genevois à consacrer une part proche des 60% de leurs revenus, dans ce poste !!!). Métropole internationale dynamique, le Grand Genève est une agglomération transfrontalière. Au quotidien, près d'un million d'habitants de Bellegarde-sur-Valserine, Annemasse, Meyrin, Nyon, Bonneville ou Genève vivent ce territoire pour leurs déplacements, leur logement, leur travail, leurs loisirs ou leur consommation. Ils dialoguent et se rencontrent chaque jour, dépassant les logiques de frontière, détrônant du même coup notre capitale régionale. En comparaison toujours, le département Haut-Savoyard comptabilise aujourd'hui 750 000 personnes.

La métropole franco-valdo-genevoise est une réalité qu'il est impossible de nier aujourd'hui. Elle forme un bassin de vie d'un million d'habitants, dont le niveau d'intégration (emploi, logements, activités économiques, loisirs...) est de plus en plus fort, l'évolution économique récente et la mise en œuvre des « bilatérales » ayant accéléré cette dynamique.

Conséquence logique de cette pression transfrontalière, qui ne sera pas sans peser sur les orientations du prochain document d'urbanisme de Juvigny, l'habitat au caractère résidentiel marqué dont le volume s'est accru de 21% depuis 1999 à un rythme supérieur à celui de la croissance démographique.

La base de données Sitadel gérée par la DREAL qui centralise l'ensemble des permis de construire de logements et de locaux confirme l'orientation de la construction vers l'habitat individuel au cours de la dernière décennie.

On peut lire page 80 du rapport de présentation, que « la taille du logement évolue en fonction des évolutions de la structure familiale, le mode (propriété ou location) évolue en fonction des revenus, la localisation en fonction des modes de déplacements et de l'autonomie ». L'offre actuelle en logements sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logements et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune. Cette situation provient à la fois du déficit :

- en petits logements locatifs de qualité résidentielle s'adressant aux jeunes isolés ou aux jeunes en entrée de vie de couple ;
- en logements en accession « abordables » ou en location sur de petites parcelles (foncier accessible) s'adressant aux jeunes ménages constitués ;
- en logements adaptés aux familles à revenus modestes.

Cette situation de déficit s'intensifie par la faible rotation des logements mis en location. Une diversification de l'offre devra être envisagée en vue de satisfaire une demande de logements :

- en collectif : il s'agira essentiellement de répondre aux besoins en logements spécifiques (jeunes isolés, ménages en constitution et personnes âgées) ;
- en habitat intermédiaire en location ou en accession ».

La présentation de la commune sur son site Internet conclut sur cette formule que je reprends intégralement : *« Sur ce fond, le genevois français et notamment l'agglomération d'Annemasse dont fait partie Juvigny construit son avenir sur la base d'un développement équilibré, cohérent et complémentaire entre Genève et Annemasse, entre espaces urbanisables et espaces protégés, entre activités économiques de distribution et de production, entre agriculture et tourisme. Juvigny y participe en envisageant de renforcer son cœur de village tout en assurant la protection de son espace en se positionnant comme un élément de la grande trame verte péri-urbaine du Genevois transfrontalier. Ainsi, tout en bénéficiant des services de la ville toute proche dont il est solidaire, le village conservera son caractère rural, cette double appartenance à la ville et à la campagne étant le gage de la qualité de vie de ses habitants »*. La position géographique de Juvigny exige donc une politique foncière réfléchie et ambitieuse qui doit se traduire par un développement raisonné, respectueux des espaces agricoles et naturels omniprésents.

---oooOooo---

2. Cadre juridique

- La décision n° E 15000 067 / 38 en date du 16/03/2015 de Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif de GRENOBLE désignant Monsieur Christian SCHOCH, commandant de police honoraire, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Florent BARRE, ingénieur études et techniques en travaux maritimes en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme commune de JUVIGNY (Haute-Savoie) ;
- L'arrêté n°2015-24 en date du 28/04/2015, de Monsieur le maire de Juvigny, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation avec le public, conformément aux dispositions de l'article R 123.35 du code de l'urbanisme ;
- La délibération n° 2015-01 en date du 15 janvier 2015 du conseil municipal dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- L'arrêté N° 2015-24 en date du 28/04/2015, de Monsieur le Maire de Juvigny prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.
- La Loi du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes, transposée dans le Code de l'Environnement.
- La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n°2003/590, du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 ».
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), complétée par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture.
- Les termes du Code de l'Urbanisme notamment les articles L.110 sur les règles générales d'utilisation du sol (principe de gestion économe des sols), L 111-1, sur les règles générales de l'Urbanisme, S.Co.T. et P.L.U. en particulier, L 121-1 et suivants, L 122-1 et suivants, L 123-1 à L.123-20, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme et dans sa partie réglementaire, les articles R 123-1 à R.123-25, définissant les contenus des projets de P.L.U.
- Les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement et les articles R.123-1 à R.123-33, traitant des enquêtes publiques.
- Le Code Général des Collectivités Territoriales art. L 2224-6 à L 2224-10 et R 2224-6 à R 2224-21.
- Le dossier d'enquête proposé à la consultation du public.

3. Objet de l'enquête

Le document d'urbanisme actuellement opposable à Juvigny est un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 13/03/2002. Il a fait l'objet de plusieurs modifications (trois) dont la dernière a été approuvée le 26/07/2012. Une quatrième (allégée) est en cours. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont il est question dans la présente procédure, quant-à lui, organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme de tout ou partie du territoire en tenant compte des nouvelles exigences environnementales. Plus ambitieux que le POS, c'est un document qui exprime un véritable projet de Ville. Il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable. Son but est de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable et de tenir compte des nouvelles préoccupations : renouvellement urbain, habitat et mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, transports et déplacements.

C'est ainsi que la municipalité de Juvigny a décidé d'engager l'élaboration d'un P.L.U., par une délibération du 17/12/2009 suivie et complétée par une autre le 1/09/2011, en prescrivant l'élaboration et définissant les modalités de la concertation. S'en est suivie, à l'issue d'une longue procédure réglementaire, une délibération du 15 janvier 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune a arrêté l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Juvigny.

Ce document, faisant partie des pièces administratives du dossier d'enquête, précise que le Conseil Municipal a affiché sa volonté :

- ❖ de prendre en compte les documents supérieurs (SCoT, PDU, PLH, SDAGE...),
- ❖ de pérenniser les secteurs naturels et agraires (maintien des territoires agricoles majeurs, intégration dans le PLU du fonctionnement écologique du territoire),
- ❖ de préserver les paysages identitaires structurants du territoire,
- ❖ de conserver les éléments du patrimoine bâti remarquable,
- ❖ de prendre en compte les risques naturels,
- ❖ de limiter les extensions ne relevant pas du chef-lieu,
- ❖ de renforcer la centralité (conforter le rôle d'animation du chef-lieu),
- ❖ de mettre en œuvre une densification résidentielle,
- ❖ d'accompagner le développement démographique,
- ❖ de prendre en compte les projets d'Annemasse agglomération (réorganisation des transports en commun...),
- ❖ de favoriser une maîtrise de la consommation foncière et une meilleure qualité environnementale et énergétique dans les développements urbains à venir,
- ❖ valoriser les liens en modes doux entre les différents secteurs.

La concertation :

Lors de cette séance, le maire, après avoir présenté le projet au conseil municipal, l'a informé des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de l'élaboration et en a présenté le bilan. Ce document (en pièce jointe) fait apparaître :

- l'organisation de deux réunions publiques de concertation (présentation de l'outil PLU et du contexte réglementaire le 8 février 2011) et présentation du diagnostic, du PADD et du projet de PLU en général, le 6 novembre 2014), réunions publiques qui ont permis d'échanger avec la population sur les objectifs poursuivis et les options du PLU ;
- la tenue à la disposition du public, en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, des documents d'études (les synthèses des réunions publiques) ;
- la tenue d'un registre de concertation où toutes remarques concernant le projet ou d'autres suggestions ont été consignées ;
- l'information au travers du site internet de la commune ;

- l'information par l'intermédiaire du bulletin municipal Juvigny info. Cette publication a notamment consacré 4 pages « spécial PLU » en novembre 2014 en plus de nombreux autres articles sur cette question.

On trouvera la liste exhaustive de tous les moyens mis à la disposition du public pour permettre son information et lui donner les moyens de s'exprimer dans ce document annexé en fin du rapport d'enquête.

Le cadre :

Il s'agit donc pour la commune de se doter d'un document de planification urbaine mieux adapté au contexte actuel du territoire et aux diverses évolutions de l'urbanisme réglementaire applicable au niveau communal et intercommunal (SCoT d'Annemasse Agglo, PDU, PLH, SDAGE, PPRI, entre autres).

L'élaboration du P.L.U. s'insère dans un contexte législatif, basé sur plusieurs lois nationales :

1) La **loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain** du 13 décembre 2000, dite Loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains), qui a introduit une réforme du Code de l'Urbanisme modifiant le fond et la forme des documents d'urbanisme. Elle a instauré les S.Co.T. (Schéma de Cohérence Territoriale), les P.L.U. (Plan local d'Urbanisme) en remplacement des P.O.S. (Plans d'Occupation des Sols) et les cartes communales. Elle a notamment introduit dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les principes suivants :

- l'équilibre entre les besoins d'urbanisation et la protection des espaces naturels,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- l'utilisation économe de l'espace.

2) La **loi relative à l'urbanisme et l'habitat** du 2 juillet 2003, dite Loi U.H. (Urbanisme et Habitat), qui simplifie et modifie certains points de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains).

3) La **Loi Engagement National pour le Logement** du 13 juillet 2006, dite Loi ENL, relative au logement, qui permet entre autres la mise en place de dispositions dans le P.L.U. en faveur du logement social.

4) La **loi d'Engagement National pour l'Environnement** (ENE) ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU : prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, PLH (programme local de l'habitat) voire PDU (plan de déplacement urbain) intégré dans celles-ci...

5) La loi pour l'**Accès au Logement et un Urbanisme Renové** (dite ALUR ou Duflot II), du 24 mars 2014, permet de grandes avancées pour faciliter l'accès au logement des ménages et favoriser la construction en privilégiant la qualité du cadre de vie Cette loi s'inscrit dans un programme gouvernemental plus large en matière de construction (objectif de 500 000 logements neufs par an), un projet de plan de lutte contre la pauvreté et contre l'exclusion sociale et un projet de transition écologique.

6) La loi LAAF du 11 septembre 2014.

---oooOooo---

Le contenu du dossier : résumé détaillé et premiers commentaires.

Le rapport de présentation : document de 137 pages, présent dans le dossier d'enquête

Le contenu de ce document diffère substantivement des précédents. L'exposé du diagnostic devient explicitement une composante du rapport du PLU, comme la motivation des choix opérés pour le zonage et les servitudes d'urbanisme. C'est l'une des pièces essentielles du dossier.

Il expose tout d'abord le **diagnostic communal** dans une première partie intitulée : « Analyse de l'état initial de l'environnement », de la page 5 à la page 95.

Cette **première grande division** se décline en huit parties. Les deux premières (présentation du territoire et analyse paysagère), des pages 7 à 20, définissent, selon le maître d'ouvrage, des atouts remarquables comme notamment une trame verte naturelle très présente, un paysage villageois traditionnel de qualité patrimoniale et une grande qualité visuelle sur les grands paysages et sur le chef-lieu. Après avoir souligné les points de vigilance notables (mitage sur le secteur de la Plantaz, développement de bâti pavillonnaire, abords de la RD 1206), le rédacteur souligne en ce début de première partie les enjeux et mesures à débattre, qui sont :

- la diversité paysagère dans 10 ans, et le devenir du paysage agricole traditionnel du coteau (traitement des limites entre paysages traditionnels des hameaux, paysages pavillonnaires et paysages agro-naturels) ;
- la protection des éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière (jardins, petit patrimoine, alignements végétaux...) ;
- le réinvestissement du paysage de l'eau et la recherche d'une relation valorisée entre le village et le Foron ;
- le maintien des ouvertures paysagères le long des voies permettant de rythmer les perceptions ;
- la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité et leur appropriation sociale (la végétalisation du village : renforcement des espaces verts publics, intégration des parcours piétonniers et cyclistes dans des espaces aménagés ...).

La troisième partie, concernant l'état initial de l'environnement occupe les pages 21 à 60 de la note de présentation. Elle développe le contexte physique, le contexte naturel, les indicateurs de la biodiversité communale et le contexte humain de la commune de Juvigny. Appliquant la même problématique, le rédacteur met en exergue les qualités environnementales notables que sont : la présence de milieux naturels remarquables (Foron, zones humides, boisements) et une « nature de proximité » pour les habitants.

Les points de vigilance relevés par le maître d'ouvrage sont :

- les risques liés aux inondations du Foron ;
- la fragilité des connexions écologiques entre les Voirons et la Suisse à travers le territoire communal ;
- la raréfaction des zones humides ;
- le maintien des équilibres entre les différents milieux (prairies, boisements, cultures) ;
- une exposition aux nuisances automobiles non négligeable.

Enfin, concernant le contexte environnemental de Juvigny, le rédacteur de la note de présentation retient les enjeux et les mesures à débattre suivants :

- la conservation de la biodiversité sur la commune (protection des boisements, ripisylves, haies favorables au refuge de la faune). Le PLU devra trancher sur la protection à long terme des boisements, haies, ripisylves ...
- le maintien du fonctionnement écologique du territoire en lien avec les communes et les territoires voisins: quelle protection des continuités naturelles (arrêt de la fragmentation par les urbanisations et les infrastructures) ? Éventuellement quelle restauration des secteurs en discontinuité ?
- Quelle place pour la « nature ordinaire » dans les espaces urbanisés (quelle valorisation de l'écologie villageoise ?)

- la qualité des déplacements villageois et les connexions avec les transports en commun (P+R, BHNS...). Quelle amélioration des parcours pour les piétons et les cyclistes ? (aménagement attractifs : autonomie vis-à-vis des voies, confort des parcours, végétalisation des abords...).

Le **quatrième chapitre** du diagnostic communal de Juvigny (pages 61 à 71) concerne l'analyse des dynamiques urbaines, l'organisation urbaine, les équipements publics et les densités et la consommation foncière. Il y apparaît que la structure traditionnelle ancienne du village est perceptible, mais assez limitée : le village possède un noyau ancien de taille réduite organisé autour de l'église. S'y ajoutent les hameaux de Paconinges et des Curtines (caractère traditionnel que jouxtent depuis les années 70 un habitat pavillonnaire) ainsi que quelques fermes disséminées, mais peu nombreuses. À partir des années 1960, le développement urbain sort des sites d'origine, et commence à s'étendre au-delà des noyaux anciens, et souvent en déconnexion des anciens hameaux et du Chef-Lieu. Les années 60-70 ont vu la construction de quelques maisons, mais leur nombre est très limité. Entre 1970 et 1980, des lotissements comme celui des Fossats sont apparus et entre 1980 et 2010, l'urbanisation par lotissements successifs ou par développement dispersé le long des voies se poursuit. Ce type de développement est marqué par l'absence d'espaces publics et une assez forte consommation foncière. Une amorce de recentrage de l'urbanisation autour du Chef-lieu s'opère néanmoins avec la construction de deux petits collectifs (17 logements collectifs) et de plusieurs logements pavillonnaires.

La commune a lancé une étude d'urbanisation à partir du Chef-Lieu dans le cadre d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme). Ce nouveau quartier va venir conforter l'offre résidentielle du centre avec des logements de meilleure qualité, à proximité de la mairie et des équipements. Les grandes orientations de cet écoquartier ont été validées (90 logements phasés en 3 temps).

Les extensions urbaines (notamment le long des voiries ou en lotissements formés en enclaves) de forme pavillonnaire constituent un tissu urbain lâche et discontinu, avec des terrains de grande taille. La conséquence en est la subsistance de parcelles non construites en interstice, potentiel d'urbanisation future.

Les polarités génératrices de déplacements à l'échelle de la commune sont :

- le Chef-Lieu (salle communale, bibliothèque, cantine scolaire),
- les différents hameaux et quartiers résidentiels.

Au niveau de l'agglomération la zone d'activité d'Altéa et la zone commerciale et industrielle Ville-la-Grand/Annemasse constitue un pôle attractif, mais ces activités génèrent peu de flux sur les voies communales. Il faut surtout ajouter la situation frontalière et la proximité de l'agglomération Annemasse-genevoise constituant les facteurs principaux d'attractivité. Cette situation génère d'importantes traversées automobiles sur la RD 15, la route des Curtines, et la route de la Plantaz.

Le logement :

la commune de Juvigny, on l'a vu ci-avant, a vu son offre résidentielle se diversifier avec la réalisation de deux petits collectifs dans le Chef-lieu. Cette forme urbaine permet de renforcer l'accès au logement pour des populations jeune, les primo-accédants, les ménages à revenus moyens, et est moins consommatrice de foncier que les types de développement urbain produits depuis quelques années (habitat individuel pur, lotissements...). Toutefois il n'existe pas d'habitat intermédiaire, compromis entre le collectif et le pavillonnaire préconisé par le SCoT et par le PLH.

Potentiels de développement résidentiel pour l'avenir :

La commune dispose encore de nombreuses capacités potentielles d'urbanisation inscrites dans le POS avant la présente révision. Une partie de ces capacités s'inscrit dans des contraintes et des sensibilités plus ou moins importantes selon les sites : tènements agricoles, ouvertures paysagères, situations de coteaux... Les capacités du POS sont nettement supérieures au besoin du développement démographique et urbain prévu par le SCoT et par le PLH sur la commune.

Ainsi, selon le maître d'ouvrage, sans prise en compte du phénomène de rétention foncière, près de 13,7 ha sont potentiellement urbanisables avec le zonage du POS.

La cinquième partie de ce diagnostic communal (pages 72 à 88 de la note de présentation) **concerne les évolutions socio-économiques de Juvigny :**

La population (640 habitants) est en constante augmentation depuis les années 70. Cette croissance apparaît plus soutenue sur le territoire communal que sur Annemasse Agglo (+1.7 % par an entre 1999 et 2009 sur la commune contre +1.4 % pour l'agglomération). Le solde naturel est globalement constant, mais faible sur la commune. Juvigny reste aujourd'hui une commune attractive. Depuis 1999, on constate une baisse des tranches des moins de 15 ans, et une augmentation sensible de la tranche des 60-74 ans. Le vieillissement apparaît plus marquant que sur la communauté d'agglomération. La question de l'adaptation de l'offre de logements va se poser au regard de ces dynamiques de vieillissement : la maison individuelle éloignée des centralités va-t-elle encore correspondre aux besoins des personnes âgées autonomes ? La poursuite du renforcement de l'offre en logements plus petits en collectif ou avec des terrains de moindre taille et le renforcement des services est un enjeu pour la commune.

Le logement :

Le parc de résidences principales s'est accru de 21 % depuis 1999, à un rythme un peu supérieur à celui de la croissance démographique. La vacance est en forte hausse. Elle concerne aujourd'hui 20 logements, situés en majorité dans le parc ancien. Un peu plus d'un tiers des logements a été construit avant 1975, ce qui témoigne du caractère récent des constructions. Pour ces logements anciens, la mise à niveau énergétique va représenter un enjeu important des prochaines décennies et du PLU :

- dans le cadre des réhabilitations, en permettant notamment les isolations par l'extérieur y compris dans les zones de protection patrimoniale ;
- en favorisant les panneaux solaires y compris dans le parc ancien qui concentre les logements les moins performants sur le plan énergétique. Il en va de l'équité dans l'accès à l'énergie des habitants dans un contexte où les nouveaux logements depuis 2012, doivent répondre aux critères du BBC.

Un parc locatif social et privé sous représenté : en effet, la part du logement locatif dans le parc des résidences principales est passée de 13.3% à 9.2% entre 1999 et 2009.

Le parc social (données issues du PLH) : la moitié de la population de Juvigny est éligible au logement social. En effet, 50 % des ménages de la commune ont des ressources qui leur permettraient d'avoir accès au logement aidé (PLS-PLUS-PLAI) s'ils en faisaient la demande. Parmi eux, 37 % ont des revenus inférieurs au plafond PLUS dont 17% ont des ressources inférieures au plafond très social. Par ailleurs la commune recense 26 demandeurs de logements sociaux dont la durée moyenne d'attente d'un logement aidé est de 18 mois. La commune dispose aujourd'hui de 4 logements sociaux, soit 1.59 % du parc de résidences principales.

Le marché immobilier évolue, dans ce secteur frontalier, à un niveau très élevé.

Résumé des enjeux démographiques et résidentiels : importance des besoins

- la mixité sociale et générationnelle dans les années à venir ;
- adapter la capacité foncière à la croissance démographique réelle ;
- produire une offre abordable contrebalançant les effets du marché et permettant de maintenir une mixité sur la commune ;
- assurer une variété dans l'offre produite, notamment en axant la production sur les segments manquants de la chaîne du logement : offre adaptée aux personnes vieillissantes autonomes et offre accessible pour des revenus moyens ;
- reconquérir et mettre à niveau, ou renouveler, le parc ancien. Notamment l'accès à la qualité énergétique du logement est un enjeu social ;
- renforcer les espaces de centralités, les services et équipements de proximité en lien avec la diversification résidentielle.

Les activités économiques :

La commune s'inscrit dans la politique économique portée par Annemasse-Agglo et souhaite engager un développement économique diversifié, source d'équilibre avec le développement résidentiel : commerces de proximité dans le chef-lieu, artisanat et services. La commune n'est pas destinée à recevoir de zone d'activités structurante en dehors du site ALTEA (selon l'INSEE, 23 établissements sont présents) qui fait l'objet d'une ZAC. Celle-ci est intégrée au PLU (zonage et règlement). Le site des Bois Enclos accueillant le Technosite d'ALTEA, constitue un enjeu d'agglomération. Située sur la commune, elle s'étend sur une superficie d'environ 20 hectares. Le site est bien desservi par le réseau routier, mais également par les transports en commun d'Annemasse Agglo. Par ailleurs, la future ligne BHNS, ainsi qu'un parc relais seront bientôt mis en service. Ils vont desservir directement le site d'Altéa.

Les autres activités sont plus artisanales et traditionnelles. Elles sont dispersées dans les différents quartiers : entreprise d'élague, agence immobilière, restaurant, artisans du BTP et la gestion de cette situation doit être envisagée dans le PLU. Il va aussi se poser la problématique de la relocalisation d'entreprises dont les dépôts dans le Chef-Lieu ne sont pas forcément compatibles avec un objectif de confortement des fonctions de centralité. Sur le plan commercial, la commune ne dispose pas d'offre de proximité. Dans le cadre du renforcement du Chef-Lieu il pourrait être envisagé la mise en place d'un multi services. Toutefois, la proximité de la zone commerciale de Ville-la-Grand/Annemasse ne lui donne que peu de chance de viabilité.

L'agriculture et les espaces naturels :

La superficie agricole utile (SAU) de Juvigny est de 79 hectares en 2010, ce qui représente environ 30 % du territoire communal. L'activité agricole traditionnelle pratiquée à Juvigny est la polyculture-élevage. Toutefois, les activités agricoles s'orientent vers une activité plutôt péri-urbaine (commerce de la pépinière et pratique équestre). En 1988, Juvigny comptait 6 exploitations agricoles. Actuellement trois exploitations sont identifiées sur la commune, il s'agit :

- d'un élevage bovin qui pratique également la polyculture. Cette exploitation familiale dispose d'une SAU d'environ 50 hectares ;
- du pépiniériste Pépignos ;
- du centre équestre du Moulin.

Plusieurs exploitants extérieurs interviennent également sur la commune (venant de Ville-la-Grand ou de Suisse).

Le projet communal recherche le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation future : le projet d'écoquartier doit permettre l'intégration de cette dimension au chef-lieu.

Le territoire est traversé par deux importants corridors écologiques qui relient de grands réservoirs de biodiversité abritant des espèces protégées. Le rédacteur de la notice de présentation souligne que le projet communal recherche leur protection dans l'espace rural et leur valorisation.

L'activité agricole est reconnue dans le projet de PLU qui inscrit le maintien de la vocation agricole de la majorité du territoire communal. Il s'agit, selon les élus de Juvigny de « favoriser une agriculture de production en maintenant la cohérence foncière de ces espaces ».

Le sixième chapitre de la notice de présentation (page 89 à 90), rappelle les caractéristiques du POS actuel, ses importantes potentialités de construction et les perspectives du PLU dans le cadre du SCoT et du PLH. En effet, si le SCoT ne fixe pas de seuil maximal de population, le PLH impose un maximum de 36 logements dont 4 en accession sociale et 7 en locatifs aidés entre 2011 et 2017. L'AEU en cours d'étude à l'Est du Chef-lieu devrait produire environ 80 logements. Il se pose ainsi la question du phasage de cette opération sur l'échéance de deux PLH. Néanmoins, ce seul projet absorberait la totalité des capacités de constructions de la commune à l'échéance du PLU.

Cela pose la question du devenir des « dents creuses », des quartiers périphériques dont les capacités sont importantes en termes de développement résidentiel. Le projet de PLU doit clarifier les équilibres entre un renforcement du Chef-Lieu et le maintien des possibilités de construction dans ces quartiers.

Le septième chapitre de cette première grande partie de la notice de présentation évoque les **contraintes d'aménagement** que connaît la commune de Juvigny.

La commune de Juvigny est soumise à différentes contraintes qui devront être prises en compte dans le projet de développement de la commune. Ces contraintes sont de divers ordres :

Les sensibilités paysagères : l'étude paysagère a montré que la commune présente de fortes sensibilités paysagères dues à la topographie. Le PLU devra permettre la préservation des structures paysagères traditionnelles plus particulièrement en freinant l'étalement urbain sur les coteaux et les crêtes. Le maintien des ouvertures paysagères identifiées (prairies agricoles...), des axes de perception sur le grand paysage ainsi que la préservation des coulées vertes structurantes du paysage communal (vallons, ripisylves...) représentent des éléments à prendre en compte.

Le PLU devra aussi permettre d'améliorer l'intégration paysagère des nouveaux développements par la mise en place de prescriptions d'implantation, de traitement des constructions, des clôtures.

Les contraintes environnementales : le territoire communal constitue un site important dans le fonctionnement des systèmes écologiques du territoire, le diagnostic montre la présence de forts enjeux écologiques, notamment avec la présence de plusieurs corridors d'intérêts régional et national. Le PLU devra préserver cette richesse vis-à-vis des activités humaines pouvant fragiliser les équilibres existants. Notamment le PLU devra éviter les développements urbains, les constructions agricoles et les aménagements, sur ces secteurs. Il s'agit essentiellement des corridors d'eau et des continuums végétaux, nécessaires au fonctionnement écologique du territoire (protection des fonctions de corridors et des points d'échanges avec les communes voisines et la Suisse).

Les contraintes liées aux infrastructures routières : si la commune n'est directement traversée par des infrastructures bruyantes, des zones de bruit sont présentes sur le territoire (RD 1206). Le projet de liaison Chasseur/Machilly risque également d'apporter de nouvelles contraintes vis-à-vis de la qualité résidentielle et du cadre urbain. Il conviendra de ne pas renforcer l'exposition des populations aux nuisances routières (frein du développement résidentiel dans les zones de bruit).

Les contraintes liées aux risques : les futurs développements urbains ne devraient pas se localiser en bordure du Foron, par conséquent, la présence du risque naturel d'inondation ne devrait poser de véritable problème.

Les sensibilités agricoles : la préservation de la ressource agricole en tant qu'espace de production est une contrainte limitative du développement urbain au sens large (logements, activités, infrastructures...)

Les servitudes d'utilité publique : la commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- AC1 : Monuments historiques classés ou inscrits : servitude de protection des monuments (concerne notamment le dolmen de « la cave aux fées » situé sur la commune de Saint-Cergues)
- AS1 : Protection des eaux potables du forage sur la commune
- I3 : Canalisation de distribution et de transport de gaz : canalisation de gaz haute-pressure Ville-la-Grand / Thonon EZ Diamètre 200mm
- I4 - électricité : périmètre de servitude autour de deux lignes aériennes électriques
- PM1 : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
- Pt3 : réseau de télécommunication : câble n°368/01 Annemasse –Evian
- T1 – chemin de fer
- T5 : servitude aéronautique de dégagement : aérodrome d'Annemasse

Il convient d'ajouter les contraintes liées **au patrimoine et aux sites archéologiques** présents sur la commune (voir plan des sites page 92).

Le **huitième et dernier chapitre** de la première partie (page 93 à 96) est consacré aux enjeux de développement de la commune. Multiples, ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

❖ Constatant la croissance communale et le développement urbain, les besoins sont :

- la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain,
- la place du chef-lieu,
- la typologie des développements à venir.

❖ Constatant le besoin de préserver l'activité agricole, les enjeux et les besoins sont :

- la protection des sièges agricoles pérennes et des territoires agricoles.

❖ Constatant la nécessité de protéger le patrimoine bâti et paysager, les besoins sont :

- la protection des paysages agro-naturels,
- la construction d'un paysage urbain,
- la valorisation du patrimoine bâti.

❖ Concernant la préservation et la valorisation de l'environnement, les besoins concernent :

- la protection des milieux naturels des cours d'eau,
- la protection des haies, ripisylves et boisements favorables au passage et au refuge de la faune,
- le maintien des continuités écologiques (corridors identifiés).

---oooOooo---

La deuxième grande partie de la note de présentation du PLU de Juvigny « Les dispositions du PLU » contient, en quatre parties, des pages 97 à 137, la justification des choix retenus et l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Premier chapitre : le cadrage général du PLU.

Tout d'abord un rappel des objectifs généraux du PLU et de la prise en compte des dispositions réglementaires en vigueur cités ci-avant.

Le second chapitre présente **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du projet de PLU de la commune de Juvigny.

Rappelons qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme. Il a pour fonction d'être un nouvel outil pour les communes devant leur permettre d'exposer les intentions de la municipalité pour les années à venir et de réunir les différents projets en termes d'aménagement du territoire. Ce document est le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants. En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire. Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (12 Juillet 2010), le PADD ne comporte plus que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.110 et L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Sont développés dans cette section les points suivants :

- le projet communal qui consiste en un développement raisonné mais en capacité suffisante pour maintenir une animation communale, plus particulièrement au Chef-Lieu et dans zones les plus denses de la commune. Il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement des ménages favorisant une diversité générationnelle pour rééquilibrer la dynamique de vieillissement actuelle de la population. L'objectif est de concilier cet objectif avec la protection des qualités paysagères de la commune et les différentes contraintes citées ci-avant.

- La justification des choix du PADD au regard des enjeux de la commune, avec les principes de préservation des espaces naturels et les principes de préservations paysagères et patrimoniales.

- Les principes de protection de la ressource agricole.- Les enjeux de développement et les modes d'urbanisation, afin notamment de favoriser l'arrivée des jeunes ménages pour en particulier maintenir l'école.
- Les enjeux de maîtrise des déplacements qui, à l'échelle supra-communale, sont essentiellement liés aux déplacements pendulaires en direction d'Annemasse Agglo ou de la Suisse.

- La troisième partie de ce deuxième chapitre, intitulée « orientations du PADD » se définit ainsi :

- L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités champêtres de la commune.
- Valoriser les qualités paysagères et les ressources naturelles par le maintien des qualités paysagères, la protection des espaces naturels et le maintien de la ressource agricole.
- Intégrer les dynamiques résidentielles dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif par l'ambition démographique et l'offre en logements, la promotion des formes urbaines de qualité, moins consommatrices de foncier et l'accompagnement de l'offre résidentielle par des équipements et des espaces publics et par la qualité du fonctionnement villageois.

- Une quatrième dernière partie définit les axes du PADD.

- Ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.
- Valoriser les qualités paysagères et les ressources naturelles : valoriser le paysage traditionnel du chef-lieu, participer à la valorisation du Foron, maintenir la cohérence bâtie du bourg et des hameaux (Paconinges et les Curtines), préserver les corridors écologiques, le massif forestier, les zones humides, etc. Et maintenir, comme déjà écrit plusieurs fois, la ressource agricole.

- Intégration des dynamiques résidentielles dans une économie d'espace, une qualité des logements et un cadre attractif.

- L'ambition démographique et l'offre en logements sont les suivants :

- - un développement démographique d'environ 6 logements/an ;
- - le PLU communal raisonne sur 10 ans.

Cette adaptation de l'offre en logements passe par la diversification de l'offre vers :

- - du logement intermédiaire ou du petit collectif par une production de logements neufs en accroche du Chef-lieu notamment grâce à l'écoquartier ;
- - une qualité accrue des logements ;
- - une qualité des espaces extérieurs.

- Promouvoir des formes urbaines de qualité, moins consommatrices de foncier et renforcer le Chef-lieu.

- - un renforcement du Chef-Lieu permettant aussi de renforcer les liens villageois et la centralité ;
- - les quartiers périphériques ne sont plus amenés à se développer, en dehors des espaces en « dents creuses » situés dans les hameaux traditionnels de Paconinges et des Curtines ;
- - la promotion d'un habitat plus compact mais de qualité.

- Accompagner l'offre résidentielle par des équipements et des espaces publics et par la qualité du fonctionnement villageois.

- - intégration de la ZAC Altéa ;
- - permettre l'évolution des activités artisanales disséminées sur la commune.
- - renforcer les services périscolaires pour favoriser une attractivité de la commune vis-à-vis des jeunes ménages : cantine, crèche, garderie, espaces de jeux autour de l'école, valorisation du stade dans un espace ouvert de convivialité...

- - renforcement des liaisons en modes doux entre les pôles de vie communaux et les transports en commun ;
- - mise en place d'un maillage piétonnier, lien entre le cœur du Chef-Lieu, l'école, la Mairie et le stade.

Il est aussi souhaité à terme de relier le Chef-Lieu à ALTEA et au BHNS et au P+R qui va l'accompagner. Cette liaison est envisagée par un parcours en mode doux, malgré une topographie marquée.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est détaillé dans un fascicule séparé de 20 pages, contenu dans le dossier d'enquête.

Le PADD

Le maître d'ouvrage formule dans ce document qu'il est guidé par la volonté de rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités champêtres de la commune de Juvigny, en :

- ❖ valorisant les qualités paysagères, les ressources naturelles et agricoles ;
- ❖ intégrant le développement du territoire dans une démarche d'économie d'espace avec des formes urbaines de qualité et un cadre de vie attractif : un renforcement du Chef-lieu permettant aussi de renforcer les liens villageois et la centralité, les quartiers périphériques, n'étant plus amenés à se développer, en dehors des espaces en « dents creuses » situés dans les hameaux traditionnels de Paconinges et des Curtines et la promotion d'un habitat plus compact mais de qualité permettant de développer des espaces extérieurs privatifs. Les densités de construction seront orientées vers un habitat intermédiaire, petit collectif et habitat dense individualisé. Il s'agit ainsi de maîtriser la consommation foncière liée au développement résidentiel.

Il s'agit d'un document de qualité, très exhaustif sur lequel j'apporterai mes remarques personnelles dans la partie « conclusions » de ce rapport d'enquête.

---oooOooo---

La troisième partie de ce grand second chapitre présente les trois orientations d'aménagement et de programmation qui font l'objet de trois fascicules séparés, intégrés au dossier d'enquête.

Je rappelle que l'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000 : l'objectif était de combler les lacunes laissées par la suppression des PAZ (plans d'aménagement de zones) et aussi de légaliser certaines pratiques comme celle des schémas d'aménagement d'ensemble dans les espaces à urbaniser. C'est la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 qui les qualifie d'« *orientations d'aménagement* » et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi ENE du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PLU de la commune de Juvigny identifie essentiellement deux secteurs d'urbanisation futurs :

- un en extension du Chef-lieu (visant à créer une liaison urbaine entre le pôle d'équipement et le chef-lieu ;
- un dans les « interstices » de l'enveloppe urbaine.

Leurs modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir la qualité du cadre de vie. Il est donc apparu essentiel au maître d'ouvrage de mettre en place des orientations d'aménagement pour :

- encadrer les nouveaux développements ;
- assurer leur intégration paysagère et une intégration au fonctionnement villageois ;
- permettre une densification et une diversification de l'habitat.

❖ **Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du chef-lieu :**

document séparé de 4 pages

Le projet de PLU de la commune de Juvigny compte bien trois orientations d'aménagement et de programmation, même si celle du chef-lieu est peu évoquée car n'ayant pour objectif que (même si elle n'est pas anodine) de conserver le caractère traditionnel de sa forme urbaine.

Ainsi, les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés. Les cônes de vues identifiés en direction du Salève et du futur écoquartier de la Savoie doivent être protégés. S'ils sont support de constructions, celle-ci doivent être limitée et taille et en hauteur. Les secteurs identifiés comme inconstructibles dans le schéma figurant page 5 du document ne doivent pas faire l'objet de construction. Les jardins devront notamment être maintenus.

Cette petite orientation d'aménagement permet de conserver les cônes de vues et l'aspect traditionnel du bourg ancien.

❖ **Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Savoie**

(extension du Chef-lieu) : fascicule de 43 pages, joint au dossier

Le conseil municipal s'est engagé dans une démarche pour **la réalisation d'un écoquartier** sur le site de «La Savoie», secteur situé dans la continuité du Chef-lieu de JUVIGNY. Ce secteur **AUa1** sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. **Son urbanisation est phrasée en 3 temps** dans les orientations d'aménagement (page 112 du rapport de présentation), sans qu'aucune précision sur ce phasage ne soit présente dans le présent document. Il s'agit notamment de permettre aux équipements d'absorber la population nouvelle.

Les objectifs fixés par la commune pour cette orientation d'aménagement sont les suivants :

- Conforter le Chef-lieu comme pôle principal de développement.
- Garantir la qualité de l'espace public et l'insertion urbaine du secteur.
- Favoriser les économies d'énergie.
- Améliorer et sécuriser les déplacements piétons entre la place de l'Église et la place de la Mairie.
- Optimiser le stationnement pour réduire son impact, tout en confortant la demande.
- Protéger les eaux du Foron des rejets des eaux pluviales issues du projet.

Le site de «la Savoie» est un espace agricole ouvert, à la topographie importante. Il est imbriqué dans le Chef-lieu, en interface avec le noyau traditionnel, l'Église et sa place, qui constituent un repère fort, avec des perceptions importantes depuis le site.

Le bâti contemporain est constitué majoritairement d'habitat individuel (extension du Chef-lieu), avec la présence d'habitat collectif en R+2+C (opération récente à proximité de l'Église).

Le secteur est bordé par deux plages agricoles à forte valeur paysagère et un rapport au Grand paysage important. **Le périmètre du projet couvre une superficie d'environ 1,88 ha**, classé en zone 1AU et en zone 2AU du PLU.

Parti d'aménagement

	Logements	
	Nombre	Surface de plancher totale
Bâtiments de type petit collectif R+2	6 bâtiments de 14 logements environ	5 600 m ²
Bâtiments de type intermédiaire R+1+C	2 bâtiments de 5 logements environ	1 000 m ²
Total	Environ 90 logements	6600 m ²

Les contraintes qui s'imposent sont les suivantes :

Il est imposé :

1- Une densité minimale de construction de 50 logements/ha minimum

2- Les volumétries bâties devront offrir des typologies volontairement denses, tout en maintenant une cohérence avec la morphologie urbaine caractéristique du Chef-lieu :

- Habitat de type intermédiaire en interface direct avec le Chef-lieu.
- Habitat de type petit collectif R+2 pour marquer les limites de la zone urbaine.

Une orientation dans le sens de la pente sera privilégiée.

3- Les objectifs de mixité sociale :

Une typologie des logements devant garantir une mixité sociale et générationnelle et permettant le parcours résidentiel.

Le programme devra comporter 25% minimum de la surface de plancher totale réalisée à usage de logement locatif social de type PLUS, soit environ 20 logements.

Le programme devra comporter 5% minimum de la surface de plancher totale réalisée en accession sociale à la propriété, soit environ 10 logements.

Sont également développés dans ce fascicule : les exigences environnementales (gestion des déplacements, des eaux pluviales des espaces libres, de l'énergie, des déchets et le choix des matériaux par rapport à la santé), les espaces extérieurs (gestion du mail central, des déplacements et des espaces communs) et les espaces bâtis, suivant leur situation par rapport au chef-lieu (stationnement, façades, toitures et implantation).

Ci-dessous : résumé et estimation de cette OAP

Cette orientation d'aménagement concerne un secteur situé en prolongement du bourg, pour une superficie de 1,93 ha. Le projet n'impacte aucune pairie et on n'y recense aucun arbre remarquable ni haie. Aucun habitat et aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés, de même qu'elle ne concerne pas de passage de faune. Il n'y a aucun siège d'exploitation agricole dans cette zone, même si d'anciens bâtiments agricoles y sont intégrés, n'étant plus utilisés aujourd'hui. Le réseau d'eau potable jouxte la zone et il n'y a pas de difficulté d'approvisionnement en eau dans la commune de Juvigny. Le réseau d'assainissement est présent. Les risques et nuisances (PPRI, bruit gaz) sont absents. Aucun patrimoine bâti n'est intégré à la zone.

Cette OAP est très claire et bien rédigée et s'appuie sur une étude préalable d'aménagement d'un écoquartier dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU). La maîtrise du foncier n'apparaît pas dans le dossier alors qu'elle est réalisée. Par contre, le phasage annoncé plus haut, en trois parties est absent du document.

❖ Objectif d'Orientation et de Programmation du secteur des Curtines :

- **Le secteur AUa2** des Curtines s'urbanise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sa programmation est toutefois différée dans le temps. En effet, selon le document, le secteur des Curtines sera urbanisable lorsque 90 % de la surface de la zone AUa1 sera couverte par des permis de construire délivrés. L'urbanisation de ce secteur est différée pour les raisons suivantes :

- il est plus éloigné du chef-lieu et des équipements que le secteur de la Savoie, - conformément au SCOT, il convient de recentrer l'urbanisation sur le chef-lieu en priorité,
- il s'agit de maîtriser l'afflux de population nouvelle, notamment pour que les équipements (dimensionnement de l'école en particulier).
- Le secteur de la Savoie est, par sa localisation et sa dimension propice au développement de l'habitat collectif et du logement social (respect du SCOT et du PLH).



Page 14 du document OAP des Curtines (projection)

Les objectifs de l'aménagement :

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites. Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de :

- 20 logements à l'hectare aux Curtines. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries et elle devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi deux formes urbaines sont préconisées : un habitat intermédiaire et un habitat groupé. Pour chacune des opérations : les vis-à-vis, devront être évités, des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés et des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre.

Le secteur est situé en « dent creuse » et couvre une surface de **8 700 m²**, impactant des jardins privés. Aucune haie ou arbre d'intérêt n'est recensé, ni habitat ou espèce d'intérêt patrimonial. Aucun siège agricole d'exploitation agricole n'est concerné. Comme pour l'OAP précédente, il n'y a pas de problème d'assainissement, d'eau potable, de risques et nuisances, ni bâti remarquable.

Je note que l'article 2 de l'OAP des Curtines prévoit que celle-ci soit ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Dans le tableau de la page 112 de la note de présentation, cette zone est présentée comme étant constructible à court-moyen terme, pouvant développer 18 logements, sous réserve que 90% de la zone couverte par l'OAP de la Savoie soit couverte par des permis de construire. On note ici une contradiction évidente qui a été soulignée par les services de l'Etat et d'autres personnes publiques associées.

Cette troisième Orientation d'Aménagement et de Programmation, d'envergure assez limitée avec ses 0,9 ha, située totalement en « dents creuses », pourra accueillir 18 logements. Je note qu'une grande partie de ces terrains est constituée des jardins des maisons déjà existantes et que le foncier n'est pas maîtrisé par la commune, alors que c'est le cas pour le secteur de la Savoie. D'autre part le dossier indique que 90% du secteur de la Savoie devra préalablement être doté de permis construire, alors que l'objectif de la commune de 90 logements pour ce secteur dépasse de loin l'échéance du PLU. Il existe une réelle opacité dans le dossier sur l'urbanisation future des Curtines si l'on se base sur les chiffres fournis. Selon le document, elle est prévue à « court moyen terme, ce qui paraît peu envisageable. Le mémoire en réponse « recadrera » ce point.

L'ensemble de ces orientations d'aménagement poursuit certes l'objectif d'un fonctionnement cohérent du village par l'organisation des formes urbaines graduées et le maillage des parcours en mode doux. Néanmoins, comme indiqué dans le petit résumé ci-dessus et souligné dans leurs réponses par les Personnes Publiques Associées, malgré un travail approfondi et détaillé du maître d'ouvrage, des contradictions émaillent le document, notamment avec l'absence de phasage clair de l'OAP de la Savoie qui ne laisse guère de la place au projet des Curtines. Des précisions seront données plus loin.

---oooOooo---

La **quatrième et dernière partie** du rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Juvigny concerne **le projet règlementaire**, évoqué dans les pages 106 à 137 du document.

Sont évidemment évoqués : le zonage, les capacités du PLU, le règlement, la prise en compte des risques, la mixité sociale, les emplacements réservés, la protection des boisements, des éléments végétaux et du patrimoine, la cohérence des documents supra communaux et la prise en compte de l'environnement. Le règlement du PLU décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il peut comprendre tout ou partie des seize articles prévus par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Bien que la structure du règlement soit généralement reprise par les rédacteurs du plan local d'urbanisme, elle ne constitue plus aujourd'hui qu'un guide de ce qu'il est possible de réglementer. Seuls les 6° et 7° sont obligatoires ; s'ils ne sont pas rédigés, ils doivent figurer sous une forme graphique (plan de zonage). Les autres mesures sont facultatives. C'est le "plan" du P.L.U., il présente les différents types de quartiers de la commune de la façon suivante :

- **les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les deux zonages du PLU et du POS précédent sont différents. Le zonage du PLU a remodelé les limites des zones de développement en les limitant aux enveloppes urbaines, dans les secteurs reliés aux réseaux en application des orientations du PADD de limiter la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels. Il permet aussi de préciser les protections des trames vertes et bleues. Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités et des potentialités. En effet, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en œuvre par le PLU. Le projet règlementaire, comprenant le zonage, les capacités du PLU, le règlement, la prise en compte des risques, la mixité sociale, les emplacements réservés et l'environnement est **décliné en neuf parties dans les pages 106 à 127** de la note de présentation. Le détail des 16 articles par secteur figure dans le document séparé « Règlement », pages 18 à 75, à usage des administrés et présent dans le dossier d'enquête.

Le document graphique fait également apparaître :

- des Espaces Boisés Classés. Ils concernent les grands ensembles boisés et les ripisylves,
- des éléments remarquables protégés au titre de l'article L123-1-5. III 2° du code de l'urbanisme. Ils sont constitués, de plusieurs éléments :
 - des ensembles végétaux remarquables : essentiellement les alignements végétaux soit naturels (haies dans l'espace rural) ;
 - des milieux d'intérêt écologique : zones humides ;
 - des corridors biologiques (trames vertes).
 - des risques d'inondation identifiés dans le cadre du PPR. Les zones exposées aux risques sont reportées sur le plan de zonage ;
 - les emplacements réservés ;
 - des servitudes au titre de l'article L123.1.5 II 4° imposant la réalisation d'une part de logements locatifs aidés dans les programmes de construction ;
 - du secteur de plan de masse au titre de l'article R-123-12.5 du code de l'urbanisme.

- des périmètres de protection des canalisations de gaz qui sont de 70 m de part et d'autre de la canalisation pour les IRE, 55 m de part et d'autre de la canalisation pour les PEL, 35 m de part et d'autre de la canalisation pour les ELS.

Les capacités du PLU en matière de logements :

La notice de présentation, page 112, estime la capacité théorique des secteurs U et AU à environ 123 logements, soit une moyenne de 12 logements par an sur 10 ans, sans prise en compte des phénomènes de rétention foncière. Des réserves sont à faire, par rapport aux 60 logements maximum sur 10 ans, annoncés en page 101 du même document, soit alors 145 habitants. Sont mis en avant la complexité et le temps nécessaires à la mise en œuvre de l'écoquartier de la Savoie qui ne pourra pas se réaliser avant plusieurs années. Il est évoqué dans le dossier un phasage en trois parties, sans plus de précisions. Le PLH qui décline les orientations du SCoT prévoit pour Juvigny, classé « pôle d'habitat », un objectif de production s'élevant à 36 logements sur 6 ans, soit 60 sur 10 ans, dont 20% de logements aidés (30% PLAI et 70% PLUS, ainsi que 10% en accession sociale. Une redéfinition précise d'un calendrier prévisionnel clair et sans ambiguïté me semble indispensable, précisant notamment la place de l'AOP des Curtines.

Bilan de la consommation foncière de ce projet de document d'urbanisme :

70 ha de zones constructibles (U et NA) étaient inscrites dans le POS, contre 57,2 dans le PLU, soit une diminution de l'ordre de 23 % de la zone urbanisée.

Comparaison des surfaces du POS et PLU en hectares

Concernant les zones d'urbanisation future, elles sont comprises dans l'enveloppe de la zone urbanisée actuelle ou en accroche du chef-lieu, ou situées au niveau des « dents creuses » encore non urbanisées entraînant une densification de l'urbanisation sans extension de l'emprise.

On voit que le PLU remplace de nombreuses zones NA par de la zone agricole (A) ou naturelle. Au total, le PLU restitue 12,8 ha à ces zones rurales.

---oooOooo---

La problématique des STECAL dans ce projet de PLU (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités)

Je rappelle que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article. En zones agricoles (zones **A**) et naturelles (zones **N**) des plans locaux d'urbanisme, ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones **N**), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC). Il s'agit bien en fait de ce que nous appelions communément « **pastillages** », reportés sur les plans de zonage. En se documentant, on s'aperçoit que certaines grandes communes avaient créé plus de 200 STECAL (Vaison-la-Romaine) sur leur plan de zonage, généralement sources de dérives notamment en ce qui concerne le nombre et la taille des pastilles, souvent coûteuses en termes d'équipements, de services publics et de réseaux, consommatrice de terres cultivables, préjudiciables à la qualité des paysages, et sources de difficultés pour l'économie agricole de par la proximité qu'elles impliquent entre exploitations agricoles et non agricoles.

La loi ALUR a restreint donc considérablement l'évolution du bâti dans les zones agricoles et naturelles puisque les STECAL deviennent exceptionnels et qu'en dehors de ces zones le bâti devient figé (sauf bâtiments d'intérêt), même si l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction stipule :

II. — Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

(...)
« 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

❖ Des constructions ;

❖ Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

(...)
Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La possibilité de création de STECAL est donc conservée, mais seulement après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La difficulté est sans aucun doute d'évaluer le seuil à partir duquel la création de STECAL n'est plus exceptionnelle ou sur le point de savoir si une extension non limitée de l'existant dans les zones agricoles et naturelles reste compatible avec le caractère de la zone.

Concernant le projet de PLU de Juvigny, **dix de ces secteurs ont été identifiés** pour une surface totale de 4,7 ha, soit 6 secteurs Ah pour un totale de 1,3 ha en zone A et 4 secteurs Nh en zone N, pour une surface de 3,4 ha.

Néanmoins, la DDT de la Haute-Savoie a relevé dans son rapport à la DDT, que je détaillerai plus loin, avec les avis des Personnes Publiques Associées, que, » *concernant ces STECAL, le règlement du PLU autorise, «Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :*

- *l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant,*
- ***l'extension des constructions à usage d'habitation existantes**, hors du volume bâti existant dans la limite de 30 % de la surface existante. La surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension ne pourra pas dépasser 200 m²,*
- ***deux annexes à l'habitation** sous réserve de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au total des annexes. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale,*
- ***les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 20 m de la construction principale.** »*

*Le rapport de présentation page 116 indique que le règlement de la zone Nh « est identique à la zone Ah. ». Cependant la zone Nh permet, **en plus**, « L'extension des constructions à usages d'activités artisanales, hors du volume bâti existant dans la limite de 25 % de la surface existante. La surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension ne pourra pas dépasser 800 m²». Le rapport de présentation et le règlement diffèrent. Ainsi, d'après le rapport de présentation, ces secteurs autorisent les extensions modérées des habitations (dans la limite de 180 m² (existant + extension) de la surface de plancher existante» alors que le règlement autorise 200 m².*

Le rapport de présentation précise page 110 que «cette gestion des habitations dans l'espace à dominante naturelle reste limitée en surface et ne remet pas en cause le caractère naturel des lieux ». Cependant, les dix STECAL contiennent 33 bâtiments sur le plan de zonage, ce qui peut entraîner la construction de 66 annexes, auxquelles il faut ajouter les piscines liées aux habitations et les extensions. L'augmentation significative du nombre de bâtiments ne permet pas de garantir, selon les services de l'Etat, le caractère naturel des lieux. De plus, la majorité des constructions présentes dans ces STECAL étaient en zone agricole ou naturelle dans le POS : « ce sont donc des droits à construire supplémentaires que le PLU octroie à ces secteurs ».

Les services de la préfecture, repris par d'autres Personnes Publiques associées, demandent que les zones Ah et Nh soient délimitées au plus près des constructions et n'englobent pas des parcelles vides de constructions.

Au cours de l'enquête publique, il m'a été donné à plusieurs reprises d'évoquer cette question et ces remarques avec le maire de la commune qui m'a chaque fois confirmé ce qu'il a déclaré lors de la séance de la CDCEA, le 31 mars 2015 (voir le courrier de la DDT analysé ci-après avec les avis des PPA), à savoir qu'il comptait donner une suite favorable à cette demande en réduisant au mieux l'emprise des STECAL concernés ainsi que leur règlement.

---oooOooo---

1/ Pièces présentées à la consultation

Le dossier, qui a été remis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

- ❖ Le rapport de présentation, établi par le cabinet Latitude
- ❖ La note au titre des articles R123-5 alinéa 1 et R123-8 2° du Code de l'Environnement
- ❖ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ❖ Les trois Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ❖ Le règlement
 - Le règlement écrit
 - Le règlement graphique – Plan de zonage au 1/2000^{ème}

- ❖ Les publications réglementaires parues dans la presse
- ❖ Les arrêtés et décisions prescrivant l'enquête publique et la désignation du commissaire-enquêteur et de son suppléant

- ❖ Les annexes :
 - Annexes sanitaires
 - Servitudes d'utilité publique
 - L'arrêté de classement sonore
 - Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de la commune de Juvigny (carte et règlement)
 - Le plan de zonage de la ZAC (Technosite Altéa) au 2 000^{ème}
 - La charte d'intégration urbaine et paysagère (informative)
 - La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
 - Le document informatif sur la construction en milieu argileux

- ❖ Les pièces jointes :
 - Bilan de la concertation
 - PAC (porter à connaissance)

- ❖ Les courriers de Personnes Publiques Associées

- ❖ Le registre d'enquête

2/ Mesures de publicité

A l'occasion des 5 permanences que j'ai tenues en mairie j'ai pu observer que l'affichage avait été correctement assuré, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et aux prescriptions de l'Arrêté Municipal.

Outre l'avis affiché en Mairie et sur les panneaux d'affichage implantés dans chacun des hameaux, une information indiquant les dates de l'enquête publique, ainsi que les jours et heures de permanence du C.E. a fait l'objet d'une édition particulière du bulletin d'information municipal « Info » du mois de novembre 2014. Des réunions avaient été organisées en mairie, la dernière le 6 novembre 2014, à l'initiative de l'équipe municipale (voir la rubrique « concertation » ci-avant).

Les quatre publications règlementaires (article 123-14 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

- ❖ Le Messenger Eclair Savoyard
 - Jeudi 30 avril 2015
 - Jeudi 21 mai 2015
- ❖ Le Dauphiné libéré
 - Jeudi 30 avril 2015
 - Jeudi 21 mai 2015

Les copies de chacun de ces documents sont annexées en pièces jointes.

3/ Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée durant 34 jours en mairie de Juvigny, du lundi 18 mai 2015 au samedi 20 mai 2015 inclus. Pour permettre au public de se rendre plus facilement disponible, une ces permanence s'est terminée à 20 heures et deux autres ont été tenues un samedi.

Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur le registre d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit les lundis et samedis de 8h30 à 12h00, les mardis de 15 à 19h et les jeudis de 15 à 18 heures.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie :

- ❖ Lundi 18 mai 2015, de 9 à 12 heures, ouverture de l'enquête
- ❖ Mardi 26 mai 2015, de 9 à 12 heures
- ❖ Samedi 6 juin 2015, de 9 à 12 heures
- ❖ Vendredi 12 juin 2015, de 14 à 17 heures
- ❖ Samedi 20 juin 2015, de 9 à 12 heures, fin de l'enquête.

---oooOooo---

4/ Déroulement de l'enquête et clôture des opérations:

En conformité avec l'arrêté municipal n° 2015-24 en date du 28 avril 2015, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 34 jours consécutifs du lundi 28 mai 2015, au samedi 20 juin 2015, inclus.

Avant le début de l'enquête, j'ai été reçu par Monsieur Denis MAIRE, maire de la commune et Madame Cécilia ROBINET son assistante, notamment en charge du dossier, le jeudi 9 avril 2015 pour définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête et déterminer les jours et heures de mes permanences. Quelques jours plus tard, le 27 avril, Monsieur Maire m'a fait visiter la commune avec tous ses hameaux et les lieux concernés par les objectifs du futur PLU.

Au cours de chacune de mes permanences, j'ai rencontré Monsieur le maire, parfois ses adjoints, ainsi que le personnel administratif de la mairie, bien au courant du dossier.

Aucun incident ne s'est produit au cours de cette enquête publique. A chaque permanence, de nombreuses personnes (30 au total pour une commune d'à peine plus de 600 habitants) sont venues à ma rencontre.

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai clôturé le registre d'enquête contenant 9 annotations et pris possession des courriers qui m'avaient été adressés.

Le mardi 23 juin 2015, à 15 heures 30, je remettais mon **procès-verbal de synthèse**, à l'occasion d'une réunion de travail avec Monsieur le Maire de Juvigny, son assistante, ses adjoints et l'urbaniste en charge du dossier, au cours de laquelle nous avons commencé à lister l'ensemble des questions posées par le public, une par une. Plus tard, lorsque les élus ont terminé ce travail, il m'a été transmis le un **mémoire en réponse**, le lundi 6 juillet 2015, donc dans les délais impartis. Ce document, joint au dossier d'enquête, est reproduit intégralement ci-après dans le rapport d'enquête, ainsi que le document écrit explicatif rédigé par Monsieur le maire, en date du 18 juin 2015, intégré par ailleurs au registre d'observations

J'estime, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été respecté.

---oooOooo---

1. Recensement des opérations

L'enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Juvigny (74), s'est déroulée durant 34 jours sans incident, du lundi 18 mai 2015 au samedi 20 juin 2015.

Au cours de cette procédure, **30** personnes se sont présentées à moi en mairie lors des 5 permanences et 9 annotations ont été portées sur le registre d'enquête. Quatre courriers ont été adressés à la mairie de Juvigny à mon intention.

Les préoccupations des habitants de la commune sont souvent en rapport avec des questions personnelles qui concernent le classement de leurs terrains sur le nouveau plan de zonage, mais aussi des interpellations sur le fond du dossier et sur les orientations d'aménagement et de programmation choisies par la municipalité, qui ont souvent des conséquences directes sur le devenir de leurs parcelles et sur leurs projets immobiliers. Généralement, éloignées de connotations mercantiles, elles concernent des terrains issus de successions et promis à des enfants ayant fait le choix de s'établir dans la commune, sachant combien l'exercice devient difficile dans cette région frontalière au marché immobilier en folle croissance.

---oooOooo---

2. Analyse des observations

Toutes ces observations ont été soumises au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse réglementaire que je lui ai remis personnellement le mardi 23 juin 2015 en mairie. Ses réponses qui figurent ci-dessous, de couleur bleue à la suite des questions du public, m'ont été adressées le lundi 6 juillet 2015, dans un mémoire en réponse (dans le délai légal de 15 jours). Il faut noter qu'une réponse collective aux questions générales sur le PLU fait écho aux réponses faites aux questions d'ordre privé. Le commissaire enquêteur donnera un avis personnel chaque fois que cela sera nécessaire.

2.1. Rencontres et dépositions sur le registre d'observations

Questions du public : 30 personnes

Pour ce qui concerne les demandes faites par des particuliers pour le classement de leurs terrains, souvent pour des parcelles qui sont classées en secteur constructible par le POS actuel et qui sont prévues pour être classées en zone agricole ou en zone naturelle, donc inconstructibles au PLU, l'équipe municipale a fait une réponse globale lorsqu'elle a estimé que cela était justifié et que cela correspondait au parti d'aménagement défini par son projet d'aménagement et de développement durable.

La réponse globale de la mairie, formulée dans le mémoire en réponse qui m'est parvenu le 6 juillet 2015, soit conformément aux dispositions légales (*dans les 15 jours suivant la réception du procès-verbal de synthèse*), est la suivante :

« La réorientation du développement de la commune sur la centralité (PADD, SCOT) les exigences de densité et de limitation des constructions conduisent à déclasser un nombre important de parcelles. Ces priorités actuelles ne préjugent en rien de l'évolution future du zonage. A l'horizon du prochain PLU, les besoins conduiront de nouveau à réexaminer le potentiel constructible.

Les terrains qui font l'objet de demandes sont soit situés en extension de l'enveloppe urbaine, soit éloignés du centre Bourg dont le développement est prioritaire pour la commune.

De nombreux jardins et de nombreuses parcelles ont été coupés en deux (une partie en zone urbaine et une partie en zone agricole et/ou naturelle) cela répond à un objectif de limiter le développement des quartiers périphériques au bourg et de favoriser un habitat plus dense (conformément au SCOT). Par ailleurs, plusieurs remarques des Personnes Publiques Associées font apparaître que malgré ce zonage restrictif, la constructibilité pourrait encore y être trop importante. L'objectif de la commune serait donc plutôt de réduire les surfaces des zones.

Enfin, la présence des réseaux d'assainissement n'est pas un critère pour que le terrain soit automatiquement classé en zone urbaine".

Première permanence : lundi 18 mai 2015 : 5 personnes

1) Madame **Nadège GUIGONNAT**, propriétaire dans le hameau des Curtines des parcelles 1489 et 1492, reçues par donation de son père pour y construire sa résidence familiale, demande qu'elles soient reclassées en zone constructible, comme elles le sont actuellement au POS en vigueur. Elle a déposé pour ce projet de construction un certificat d'urbanisme opérationnel le 2 avril 2015 afin d'acter ses intentions. Ces terrains sont contigus de zones constructibles et sont desservis par tous les réseaux. Un plan de bornage a été réalisé en juin 2011 par la SARL Colloud pour procéder au morcellement de la propriété. Madame Guigonnat me remet un courrier que j'insère au registre d'observations.

Réponse de la municipalité :

Voir réponse globale ci dessus.

Le commissaire enquêteur : pour ce qui concerne ce secteur, bien que la position de l'équipe municipale soit particulièrement restrictive et sans concession, la mise en œuvre de la politique d'urbanisation définie par le projet d'aménagement et de développement durable de ce projet de PLU, lui-même complètement encadré et quasiment dicté par les lois urbanistiques actuelles, impose une telle décision.

2) Monsieur **Luc GUIGONNAT**, père de la personne précédente, fait une demande de réintégration en zone constructible (retour à la situation précédente) des parcelles n°1093, 1494, 1495 et 1496 concomitantes des précédentes, classées également en zone A dans le projet de PLU. Il affirme que le plan de zonage proposé au public dans ce projet ne correspond pas à la réalité (voir plan de bornage joint). Il cite la parcelle n°1496 qui est pourvue d'un abri pour voiture accepté par la mairie en décembre 2012, la 1495 qui est le jardin de sa résidence familiale depuis toujours et les parcelles n°1493 et 1490 qui possèdent une construction qui est le siège de l'entreprise familiale depuis février 2000. Il me confie une copie du plan de bornage que je joins à son courrier et au registre d'observations. Il porte une annotation confirmant sa demande, sur le registre d'observations.

Réponse de la municipalité :

Pour plus de cohérence, le garage sera remis en zone urbaine, mais pour le reste des demandes, voir réponse globale.

Le commissaire enquêteur : même remarque que précédemment, le garage étant réintégré en zone urbanisable.

3) Monsieur et Madame **Philippe et Marie-Françoise CHAMOT**, propriétaires d'une maison au « Bois de la Bille », demandent que les deux portions des parcelles 236 et 237 classées en zone naturelle dans le projet redeviennent constructibles pour que leurs deux enfants puissent construire une maison. Il s'agit d'un terrain appartenant à leur famille sur lequel ils ont localisé leur maison de telle sorte que leur fils puisse bâtir sur l'autre moitié.

Réponse de la municipalité :

Les parcelles en question situées en zone N dans le POS n'étaient pas constructibles.

La zone Nh permet l'agrandissement de la maison et éventuellement la construction d'annexes. Sa situation, en déconnexion du quartier de Lanovaz, dans un secteur naturel, ne permet pas un classement en zone urbaine.

Le commissaire enquêteur : pas de remarque particulière, les STECAL devant être réduites à la demande des services de l'Etat et de la CDCEA.

4) Madame **Michelle PARIS**, propriétaire de la parcelle n°200 située « Champ du Pont, constructible selon elle jusqu'en 2014, pour laquelle elle a un certificat d'urbanisme opérationnel, demande son classement en zone Ub voisine, le terrain en étant contigu (en continuité de la dernière maison du lotissement). Elle me confie un courrier que j'insère au registre d'observations avec divers documents, plan et photos du site.

Réponse de la municipalité :

Voir réponse globale ci-dessus.

Le commissaire enquêteur : je n'ai rien à ajouter à la réponse sans concession de l'équipe municipale.

Deuxième permanence : mardi 26 mai 2015, de 17 à 20 heures : 7 personnes

5) Monsieur **Stéphane MOSSUZ et son épouse Sandrine** font d'une part une demande les concernant directement et d'autre part une requête pour Madame **Thérèse MOSSUZ**, la mère de Monsieur.

a) Propriétaires de la parcelle 1512 (fusion des 1334, 1335 et 1336) aux Curtines, classée précédemment en Nab et en UB, ils demandent que leur terrain reste classée en Ub. Ces parcelles ont été réunies après le décès du père. Il s'agit de terrains d'aisance autour de leur maison et ils ne souhaitent pas voir de constructions dans leur jardin. En effet leur terrain a été intégré à l'orientation d'aménagement et de programmation des Curtines (voir le projet de plan page 15 du document d'OAP où on voit bien des maisons encastrées dans leur propriété). Ils estiment que si le but est de créer une nouvelle voirie pour notamment désenclaver un voisin, celle-ci existe déjà. Par ailleurs on leur rajoute « la trame verte à conserver » qui empiète bien leur propriété. Il y a un accès historique dit « servitude par destination du père de famille » qui pourrait être utilisé.

b) Concernant la parcelle n° 1511 qui appartient à Mme Thérèse MOSSUZ, la maman, le problème est exactement le même, ainsi que la demande de les exclure de l'OAP.

Réponse de la municipalité :

Les objectifs de l'OAP tiennent principalement à la densité qui doit être intermédiaire entre la zone Ua et la zone Ub et la position des accès qui doit répondre à l'intérêt général pour gérer de manière satisfaisante le potentiel de construction de cette zone.

Il est rappelé que rien n'oblige les propriétaires des terrains à vendre les tènements ou à les construire. Ces prescriptions s'appliquent uniquement en cas de construction nouvelle. De plus, la commune a l'obligation d'instaurer des orientations d'aménagement sur les zones d'urbanisations futures.

Sur l'orientation d'aménagement, des symboles graphiques ont été dessinés pour illustrer un type d'aménagement possible. Cela n'est en aucun cas un plan de masse. La localisation du Bâti et des espaces verts n'est proposé qu'à titre d'exemple Le graphisme illustrant l'orientation d'aménagement sera modifié.

Le commissaire enquêteur : ces terrains sont situés dans l'emprise de l'OAP des Curtines qui est maintenue dans son intégralité par les élus de la commune, même s'il ne fait aucun doute que ce projet ne sera pas réalisé à l'échéance de ce PLU, la Savoie étant prioritaire. Il semble néanmoins que les indications graphiques portées dans le dossier, certes non contractuelles, aient eu un fort impact visuel et qu'il conviendra, le cas échéant, de rétablir une prospective plus réaliste.

6) Monsieur **Serge LEVET et son fils Sébastien**, au nom de Madame **Madeleine GUIGONNAT** épouse LEVET, mère de Monsieur, propriétaire des parcelles 154, 506 et 508 chez Lavonaz, demandent que ces parcelles restent constructibles.

En effet, ces terrains sont contigus d'un secteur urbanisé et possèdent toutes les commodités. Il était prévu de longue d'y bâtir les habitations des deux petits enfants de Madame madeleine LEVET dans les deux à trois ans. Ils me remettent un courrier signé par l'intéressée (avec de nombreuses photos montrant qu'il est situé en dent creuse, dans un périmètre déjà urbanisé), que je joins au registre. Ce terrain est prévu pour rester dans la famille.

Réponse de la municipalité :

Voir réponse globale ci dessus (et la réponse faite à la question suivante).

Le commissaire enquêteur : les réponses aux questions 6 et 7 correspondent effectivement aux contraintes liées à la loi et au parti d'aménager défini par la commune.

7) Madame **Martine CAMPOY et son époux Christian** viennent me rencontrer pour appuyer un courrier qu'ils m'ont envoyé par la poste et qui m'a été remis ce jour même (courrier classé n°2). Il s'agit de deux tènements, le premier étant composé des parcelles B688 et B691, le second des parcelles B172 et B174, Vers les Bois. Ils demandent un réexamen du classement de ces terrains dont le futur zonage ne serait « pas adapté à la réalité ». Ces terrains qui étaient constructibles au POS sont identifiés comme « dents creuses » dans le rapport de présentation du futur PLU (page 71) dans le hameau dit de « La Plantaz-Vers les Bois ». Les époux Campoy argumentent du fait que le SCoT stipule que « l'accueil de nouveaux logements dans le village devra être assuré de manière préférentielle par une utilisation optimisée des dents creuses ». En conséquence, ils demandent le reclassement en zone Ub. Ils précisent qu'une étude d'urbanisation a été réalisée pour les parcelles 172 et 174 (travail pour les entreprises locales). Quant à l'autre tènement (688 et 691), il était destiné à être bâti par l'un des enfants.

Réponse globale de la municipalité pour les réponses 6 et 7

Ce quartier est l'un des plus éloigné du chef-lieu, par conséquent son urbanisation n'est pas prioritaire. Ainsi, et comme sur les autres quartiers, le zonage constructible est au plus près des constructions existantes. L'objectif est de limiter pour l'instant les constructions nouvelles, conformément au PADD : une croissance prioritaire du Chef-Lieu qui favorise la proximité entre habitat et équipements.

En outre, concernant les demandes 6 et 7, le potentiel constructible des parcelles en question est trop important au regard des objectifs de programmation de logement du projet de PLU.

Le commissaire enquêteur : voir réponse ci-dessus. Là encore l'application des règles est particulièrement stricte et sans concession. Sans doute le risque d'une ouverture qui mettrait en péril les objectifs du projet.

8) Monsieur **Christian CAMPOY** colle dans le registre d'observations une annotation de Monsieur **Roger GUIGONNAT** qui demande un réexamen du classement de la parcelle A 855 qui aurait été incluse par mégarde dans la future zone AUa1, pour laquelle la commune, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier (EPF), a acquis tous les terrains pour obtenir la maîtrise de l'opération. Cette parcelle A855 est contigüe des parcelles 595 et 596 dont il est propriétaire, formant ainsi le tènement de sa propriété. Il demande donc qu'elle réintègre la zone Uac.

Réponse de la municipalité :

L'étude de la Savoie a porté sur la parcelle A855. A la suite de négociations entre le propriétaire et l'EPF, celle-ci ne sera pas achetée par l'EPF. Cette parcelle sera donc classée en zone Uac. Elle sera également intégrée à l'OAP du Chef-lieu pour plus de cohérence. La zone AU de la Savoie sera donc réduite et l'OAP de la Savoie modifiée.

Le commissaire enquêteur : je prends acte.

9) Monsieur **Pierre GUIGONNAT** vient me voir pour exposer deux problèmes qui pourraient bien être des erreurs graphiques ou assimilées :

a) Au chef lieu, parcelle 603, le trait semble avoir mal été tiré et une partie a été amputée par erreur. Le projet de construction en cours s'en voit perturbé. Le maire serait d'accord avec cette remarque. Voir précisément sur mon exemplaire du plan de zonage.

Réponse de la municipalité :

Il ne s'agit pas d'une erreur. De plus, après vérification le projet peut se réaliser moyennant quelques légères adaptations. Il peut être noté que seule la construction à besoin d'être en zone U. Les jardins liés à la construction peuvent tout à fait être classés en zone A.

Le commissaire enquêteur : pas de remarque.

b) Concernant l'OAP du Chef-lieu, page 4 du document, la photo située en bas à droite n'est pas conforme. Il s'agit d'une erreur, car le bâtiment identifié 3 dans la page suivante (n°5), « élément remarquable bâti à conserver », ne fait pas l'objet de la bonne photo. La mairie, contactée aurait également confirmé l'erreur. Ceci serait très lourd de conséquence à l'avenir pour le reste de la maison, car selon l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, « les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées, etc. ». Monsieur Guigonnat est bien disposé à préserver le petit bout de bâtiment, ce qu'il ne conteste pas, petit bâtiment qui joue en plus un rôle de ralentisseur sur une voie assez étroite.

Réponse de la municipalité :

La photo sera remplacée.

Troisième permanence : samedi 6 juin, de 9 à 12 heures : 1 personne

10) Monsieur **Yves GUIGONNAT** qui possède une maison au chef-lieu et qui est impacté par l'élément remarquable n° 4, « Poids Public », demande une diminution de la taille de la zone inconstructible hachurée en rouge sur le plan figurant page 5 de l'OAP du chef-lieu. Le trait qui la délimite passe très près des maisons, notamment de celle de ses parents et aucune modification ou extension ne sera possible dans le futur. Il me joint un extrait du cadastre sur lequel il a délimité un tracé plus équitable, à ses yeux. Document joint au registre d'observations.

Réponse de la municipalité :

Effectivement, l'alignement bâti sera modifié. Il paraît d'ailleurs logique que cet alignement bâti suive le même alignement mise en place en face.

Le commissaire enquêteur : je prends acte de la modification qui me semble très logique.

Quatrième permanence : jeudi 11 juin 2015, de 14 à 17 heures : 13 personnes

11) Monsieur **Edmond MAIRE**, lieu-dit « Chez Lanovaz », assisté de son avocat, Maître **Arnaud BASTID**, du Barreau de Bonneville, fait la demande que sa parcelle n°711 redevienne constructible. L'intéressé s'estime déshérité d'un bien dont il a hérité en 2002 et sur lequel il a d'ailleurs payé l'impôt sur la fortune, jusqu'à ce que le plafond soit relevé. Il souhaiterait que ce terrain permette à sa fille d'y construire sa maison. Un lotissement était initialement prévu et il regrette d'avoir tardé. Tous les réseaux sont présents, la parcelle est contigüe des autres habitations et la rajouter au secteur constructible, comme elle l'est au POS ne changerait rien à l'économie du PLU. Son avocat m'annonce l'envoi d'un courrier avant la fin de l'enquête, que j'ai effectivement reçu par fax le mardi 16 juin 2015 et par la poste le jeudi 18 juin et que je joins aux autres courriers. Monsieur Maire fait en plus une annotation sur le registre d'observations. Maître Bastid fait référence notamment à l'art. R123-5 du code de l'Urbanisme et estime par ailleurs que « le parti d'aménager de la commune de dynamiser une urbanisation linéaire le long des voiries est entaché d'erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne le terrain de M. Maire ». La zone serait essentiellement d'un « usage urbain ».

Réponse de la municipalité :

Ce quartier est l'un des plus éloigné du chef-lieu, par conséquent son urbanisation n'est pas prioritaire. Ainsi, et comme sur les autres quartiers, le zonage constructible est au plus près des constructions existantes. L'objectif est de limiter pour l'instant les constructions nouvelles, conformément au PADD : une croissance prioritaire du Chef-Lieu qui favorise la proximité entre habitat et équipements.

De plus, le parti d'aménagement n'est absolument pas de produire une urbanisation linéaire. En effet, cette urbanisation a notamment conduit à accroître l'usage de la voiture (pour se rendre aux équipements plus éloignés) et ne participe absolument pas au renforcement de la centralité et du chef-lieu (objectif n°1 de Juvigny). Cette urbanisation linéaire a également conduit au fractionnement des fonctionnalités écologiques (corridors écologiques entre la Suisse et la France). Si la commune a instauré un zonage au plus près de l'enveloppe urbaine construite actuelle, c'est justement pour limiter l'urbanisation hors des centralités. Cette consommation foncière est par ailleurs très surveillée par l'Etat et la CDPENAF.

Le commissaire enquêteur : les arguments développés par l'équipe municipale sont bien en cohérence avec le parti d'aménager de la commune, même si ce dernier pénalise très fortement Monsieur Maire. Le développement prioritaire concerne l'OAP de la Savoie et ne permet théoriquement pas l'extension de l'enveloppe urbaine, sauf à ouvrir la porte à toutes les demandes et à exploser le potentiel constructible fixé par les documents d'aménagement supérieurs, SCoT, PLH et autres directives fixées par l'Etat.

12) Monsieur **Laurent CHAVAZ** et son épouse **Christelle BORGEL**, propriétaires (Madame) de la parcelle 1101 route de Paconinges sur laquelle est construite leur maison, dénoncent le fait que leur terrain a été coupé en deux pour en rendre une moitié à la zone agricole, ce qui n'aurait aucun sens puisqu'elle n'a aucune vocation agricole. On y trouve leur abri de jardin et un cerisier. Ils souhaitaient le réserver à leurs enfants pour y construire leur habitation. Ce fractionnement revient à créer une dent creuse puisqu'ils sont totalement enclavés dans les habitations. La mairie a fractionné leur jardin au niveau d'une ancienne clôture (disparue aujourd'hui) qu'il avait dressée pour contenir ses chiens.

Réponse de la municipalité : Voir réponse globale pour les demandes de constructibilité.

Le second point évoqué par les époux Chavaz, concerne l'emplacement réservé n°3. Il s'agit de l'élargissement de la VC 207 au droit de leur terrain. Le père de Madame Chavaz avait déjà rétrocédé une partie de cette voie à la commune pour qu'elle passe à 8 mètres au bornage du 17-12-2002. Un muret de clôture et une haie (bien dense aujourd'hui : voir photo jointe) avaient été dressés pour limiter la propriété en respectant ces mesures. Pour élargir encore en prenant à nouveau sur leur propriété, il faudrait tout détruire, sachant que de l'autre côté, il y a une piscine. Pourquoi ne pas prendre en face ou rester à 8 mètres ? M. et Mme Chavaz estiment qu'ils ont déjà beaucoup donné. Ils me remettent un courrier accompagné du plan de masse et du plan de bornage. On y voit sa clôture provisoire d'alors qui a dû servir à délimiter la nouvelle limite de zone.

Réponse de la municipalité :

L'emplacement réservé sur le linéaire de la route de Paconinges s'avère peu justifié au droit de la propriété de Monsieur CHAVAZ. La commune supprimera cet emplacement réservé.

Le commissaire enquêteur : pas de remarque particulière. Je note que l'emplacement réservé est supprimé.

13) Monsieur **Gilbert BLETRY** et son épouse **Marthe** viennent exposer deux problèmes :

a) Ils sont propriétaires d'une parcelle de 9400 m² au lieu dit Les Allongets, n° 4 341, actuellement classée en zone NDA « Dépôt de matériaux inertes ». Ils bénéficient de toutes les autorisations (voir le courrier qu'ils me remettent et qui est annexé au registre) et ils demandent que ce terrain conserve son affectation. Elle est située en dehors de tout impact visuel ou sonore pour l'environnement (sic). Il manquerait dans « l'Agglo » de terrains de ce genre pour faire par exemple du tri sélectif ou du dépôt de matériaux en attente d'être envoyés ailleurs. Il a signé un bail d'exploitation avec une entreprise spécialisée.

Réponse de la municipalité :

La commune n'a pas d'information sur la situation réglementaire de ce dépôt de matériaux. Ce site se situe à proximité de la zone Altéa et est inclus dans la zone naturelle. La commune ne souhaite pas pérenniser cette activité.

b) Leur seconde question concerne une parcelle de terrain n° A876, située au lieu dit « La Savoie » et qui jouxte leur propriété principale. Cette parcelle est donc contigüe des zones Ua et AUa1 où sont prévus les futurs immeubles de l'OAP. Elle est située à 50 mètres de l'église et des constructions à venir. La partie qui était en zone inondable ne l'est plus au PPRI de 2011 et le couple demande qu'elle soit reclassée en secteur constructible. Ils me remettent deux courriers, un par question.

Réponse de la municipalité :

Comme pour les autres demandes, compte tenu des contraintes et des orientations, la commune ne souhaite pas pour l'instant d'extension urbaine dans ce secteur. La proximité du cœur du village et de l'éco-quartier ne justifie pas son classement dans l'immédiat.

Le commissaire enquêteur : pas de remarque particulière.

14) Madame **Raymonde CHALUT**, accompagnée par Monsieur **Guy DUPONT** pour la conseiller, vient me voir, en son nom et ceux de ses trois enfants Christophe, Michel et Alain, pour évoquer deux problèmes :

a) Concernant la parcelle n°835, aux « Curtines », dont une partie est englobée dans la future zone AUa2 sans reprendre toutefois le tracé ancien de la zone NAba, ainsi que ses parcelles 843 et 845 (en partie), elle demande qu'elle soit (avec la n°843) complètement intégrée dans la nouvelle zone Uad et donc que le tracé de la zone AUa2 suive le tracé de sa parcelle 835, de la même façon qu'il suit le tracé des parcelles voisines 833, 832 et 831 qui sont classées dans cette nouvelle zone Uad (cf. plan cadastral joint).

Réponse de la municipalité :

Les objectifs de l'OAP tiennent principalement à la densité qui doit être intermédiaire entre la zone Ua et la zone Ub et la position des accès qui doit répondre à l'intérêt général pour gérer de manière satisfaisante le potentiel de construction de cette zone.

Il est rappelé que rien n'oblige les propriétaires des terrains à vendre les tènements ou à les construire. Cette prescription s'applique uniquement en cas de construction nouvelle. De plus, la commune a l'obligation d'instaurer des orientations d'aménagement sur les zones d'urbanisations futures.

Sur l'orientation d'aménagement, des symboles graphiques ont été dessinés pour illustrer un type d'aménagement possible. Cela n'est en aucun cas un plan de masse. La localisation du Bâti et des espaces verts n'est proposée qu'à titre d'exemple. Le graphisme illustrant l'orientation d'aménagement sera modifié.

b) Concernant la parcelle n°1186, sur laquelle elle a construit sa maison avec son mari en 1965, et dont une grande partie a été déclassée en zone agricole, elle demande qu'elle soit totalement réintégrée en zone Ub, comme elle l'a toujours été. Elle est placée au cœur de la zone urbanisée, avec un accès immédiat sur la route des Curtines dans sa partie rectiligne et sa qualité agricole n'autorise que la culture en prairie. Sa densification irait dans le sens du projet engagé par l'aménagement des Curtines.

Un courrier très détaillé m'est remis, avec plans et photos.

Réponse de la municipalité :

De nombreux jardins et de nombreuses parcelles ont été coupés en deux (une partie en zone urbaine et une partie en zone agricole et/ou naturelle) cela répond à un objectif de limiter le développement des quartiers périphériques au bourg et de favoriser un habitat plus dense (conformément au SCOT). Par ailleurs, plusieurs remarques des Personnes Publiques Associées font apparaître que malgré ce zonage restrictif, la constructibilité pourrait encore y être trop importante. L'objectif de la commune serait donc plutôt de réduire les surfaces des zones.

Le commissaire enquêteur :

Voir commentaires précédents, notamment à la question n° 5.

15) Monsieur **Alain BLETRY**, fils des précédents (n°13), assisté de son avocate **Maître Sandrine ROURE**, vient déposer une requête au sujet des parcelles 725 et 726 situées en continuité du chef-lieu et classées en agricoles dans le futur PLU. Il demande qu'elles soient reclassées en constructible compte-tenu de la proximité du chef-lieu. Sa famille se voit déposséder d'environ 10 000 m² dans ce projet de document d'urbanisme. Son conseil m'informe qu'elle me fera parvenir sa requête détaillée par courrier avant la fin de l'enquête, courrier qui m'a été adressé en recommandé à la mairie le 19 juin 2015 (date de réception). Elle précise que ces parcelles sont actuellement classées en zone UB du POS. Elles sont viabilisées et situées dans une zone à vocation résidentielle. Le PLU en révision depuis 5 ans l'a empêché d'obtenir tout permis de construire demandé, indépendamment de sa volonté.

Le conseil relève par ailleurs une injustice en ce sens que de l'autre côté de la route des parcelles classées en zone naturelle passent en zone constructible dans le projet.

Selon elle, il ne s'agit que de boucher des dents creuses et de permettre une extension du bourg, recommandation du SCoT. Le terrain n'aurait aucune valeur agricole. Elle souligne également des contradictions dans la rédaction des documents, notamment au niveau des objectifs d'urbanisation mis en avant par le SCoT.

Réponse de la municipalité :

[Voir réponse globale pour les demandes de constructibilité des terrains.](#)

Il est également rappelé qu'il ne s'agit pas de dent creuse, une dent creuse étant un espace non construit à l'intérieur d'un espace urbanisé. Ici, les parcelles sont clairement en extension urbaine. Enfin, le parti pris sur l'aménagement du chef-lieu et développé notamment dans le PADD, est centré sur le secteur de la Savoie à l'Est du chef-lieu.

Le commissaire enquêteur : voir remarques précédentes, notamment en ce qui concerne le problème de l'extension de l'enveloppe urbaine, contraire au parti d'aménager de la commune, comme l'équipe municipale l'a précisé à de nombreuses reprises.

16) Monsieur **Sylvain BALLAIS** et Madame **Claudette DUBOIS**, propriétaires des parcelles 873, 875 et 879 en zone Ua et en limite de la future zoneAUa1, viennent s'informer des droits et contraintes réglementaires de leur propriété et après information sur la procédure déclarent qu'ils reviendront étudier le dossier.

17) Monsieur **Fabrice MOSSUZ**, propriétaire de la parcelle 1275 à Trévilla-au-Moulin, terrain sur lequel il a son chalet, ne comprend pas pourquoi on a amputé un morceau du terrain, celui qui jouxte la zone Uad des Curtines. Il demande que cette partie du sommet redevienne constructible. Il précise (comme les personnes précédentes) qu'il a payé des droits de succession.

Réponse de la municipalité :

[Voir réponse globale pour les demandes de constructibilité des terrains.](#)

De plus, les orientations prises dans le PADD par la commune en matière de protection de l'agriculture classe ce secteur en zonage agricole de protection (p13 par exemple).

Le commissaire enquêteur : pas de remarque particulière. Il s'agit du projet global de la commune en matière de politique de développement urbain.

18) Monsieur **Marc REGAT**, agriculteur exploitant sur la commune, habitant à Cranve-Sales, commune limitrophe, signale que sa parcelle n°B246 est classée en zone naturelle sur le projet de PLU alors qu'il s'agit d'une terre agricole cultivée. D'ailleurs l'autre moitié de cette parcelle, située sur la commune de Cranve-Sales, est classée en zone agricole. Il demande donc que cette parcelle soit classée « logiquement » en A.

Sa seconde question concerne des champs situés dans le secteur « Les Fossats d'en Bas », qui étaient classés en zone agricole de protection Ap et qui maintenant sont en zone A simple. Pourquoi a-t-on changé ? Et ne peut-on pas revenir en secteur Ap ?

Réponse de la municipalité :

Il est rappelé que la zone naturelle n'empêche pas de cultiver les terrains et que ce terrain est en bordure du massif boisé classé à deux pas du corridor écologique ce qui rendrait incohérent son classement en zone agricole.

Concernant la seconde question, les champs situés dans le secteur « Les Fossats d'en Bas » étaient classés dans le POS en zone NC ce qui correspond dans le PLU à la zone A (Agriculture).

Le commissaire enquêteur : pas de remarque, la réponse étant très claire.

19) Madame **Marie-Claude FORT, née CADOUX**, accompagnée d'une autre personne, fait une demande concernant ses parcelles 1215, 1216, 1217 et 1218, route des Groulines et me remet un petit mémoire, avec plans et photos. Son problème concerne l'OAP des Curtines dont elle est une proche voisine. Sa maison familiale est actuellement en location (deux appartements) et le projet va empiéter sur les jardins occupés par les locataires avec des enfants (pommiers, noyers et cerisiers) dont c'est le terrain de jeux. Leur maison est déjà victime de nuisances qui seront aggravées par le futur trafic induit par les maisons prévues par l'OAP (trafic du à la sortie du lotissement).

Le projet familial, pour ses trois enfants était qu'ils occupent deux maisons prévues à terme sur ces terrains et la maison familiale actuellement en location, pour le troisième.

Réponse de la municipalité :

Les objectifs de l'OAP tiennent principalement à la densité qui doit être intermédiaire entre la zone Ua et la zone Ub et la position des accès qui doit répondre à l'intérêt général pour gérer de manière satisfaisante le potentiel de construction de cette zone.

Il est rappelé que rien n'oblige les propriétaires des terrains à vendre les tènements ou à les construire. Cette prescription s'applique uniquement en cas de construction nouvelle. De plus, la commune à l'obligation d'instaurer des orientations d'aménagement sur les zones d'urbanisations futures.

Sur l'orientation d'aménagement, des symboles graphiques ont été dessinés pour illustrer un type d'aménagement possible. Cela n'est en aucun cas un plan de masse. La localisation du Bâti et des espaces verts n'est proposé qu'à titre d'exemple Le graphisme illustrant l'orientation d'aménagement sera modifié.

Le commissaire enquêteur : même commentaire que précédemment, pour ce secteur des Curtines.

20) Monsieur **François MAIRE**, représentant l'indivision Andrée MAIRE, intervient au sujet de deux parcelles constructible au POS et maintenant reclassées en zone agricole. Il s'agit des parcelles 1103 (labourable), « Les Humberts » et 1246 au Crêt de la Molard (pré en pente). Il demande qu'elles soient reclassées en zone constructible, en faveur de ses enfants, ceux de sa sœur et de son frère, dans la perspective future d'y établir leur habitation.

[Réponse de la municipalité :](#)

[Voir réponse globale pour les demandes de constructibilité des terrains.](#)

Le commissaire enquêteur : pas de remarque supplémentaire.

---oooOooo---

2.2. Demandes formulées sur le registre d'observations : 9

(voir celle de M. le maire séparément en pj).

Voir ci-dessus les réponses de l'équipe municipale.

1) Madame Fabienne **CHAVE-GUIGONNAT**, dans une annotation datée du 21 mai 2015, déclare qu'elle est propriétaire des parcelles B689 et B692 et copropriétaire avec ses sœurs et une tante des parcelles n°B172 et B174 (évoquées déjà par Madame Martine Campoy, intervention n°7 ci-dessus). Elle demande que ses terrains qui étaient constructibles avec le POS le redeviennent. Elle argumente également par le fait qu'ils sont identifiés en « dents creuses », ce que le SCoT préconise en urbanisation prioritaire (voir ci-dessus), et qu'elles sont situées dans « l'un des hameaux les plus urbanisés de la commune ».

2) Madame **Martine CAMPOY GUIGONNAT**, dans une annotation datée du 21 mai 2015, reprend totalement son courrier du 18 mai (voir ci-dessus) et sa déclaration faite lors de la deuxième permanence (voir ci-dessus remarque n°7) et argumente de la même façon sur la question des « dents creuses » et sur les préconisations du SCoT en la matière.

3) Monsieur **Roger GUIGONNAT** a fait porter une annotation par Monsieur Campoy, que j'ai détaillée ci-dessus sous le n°8, avec les remarques faites lors de la deuxième permanence.

4) Monsieur **Luc GUIGONNAT**, lors de notre rentre de la première permanence (voir ci-dessus n°2) confirme sa demande par écrit.

5) Monsieur **Alain BLETRY**, venu lors de la quatrième permanence au sujet des parcelles 725 et 726, assisté par Maître Roure (voir n°15 ci-dessus) confirme sa demande par écrit.

6) Madame **Nadège GUIGONNAT**, première personne qui soit venue me rencontrer en permanence (voir n°1 ci-dessus), a porté une annotation sous forme d'un courrier qu'elle a collé dans le registre d'observations. Sa demande concerne le reclassement en secteur constructible des parcelles 1489 et 1492, route des Curtines.

7) Madame **Michèle PARIS**, a porté une annotation dans le registre d'observations en confirmation de sa déposition n°4, lors de la première permanence. Elle demande que la parcelle 200 située Champs du Pont demeure constructible.

Madame **Ghislaine PINGET**, demeurant à Saint Cergues, a déposé une requête par écrit, concernant les parcelles B690 et B693, situées dans la zone La Plantaz – Vers les Bois. Ces parcelles ont, selon elle, été identifiées comme « dents creuses » dans le rapport de présentation. Le SCoT, lui, précise qu'elles doivent être optimisées en priorité pour l'accueil de nouveaux logements. Elle ajoute « qu'il n'y a pas de continuité paysagère avec les bois et prairies situées de l'autre côté de la route qui l'une des voies qui reçoit le plus fort trafic de Juvigny ». Elle souhaite que le zonage reste en constructible, ce qu'il a toujours été.

---oooOooo---

2.3 Courriers reçus en mairie durant l'enquête publique :

Voir ci-dessus les réponses de l'équipe municipale

1) Madame **LEVET-GUIGONNAT**, demeurant à Vétraz-Monthoux, demande que ses parcelles n^{os} B 154, 506 et 508, classées en zone constructible au POS actuel le restent au PLU. Elles seraient situées, selon elle, « *entre deux zones constructibles dans le projet actuel et s'intégreraient parfaitement à l'intérieur du périmètre urbanisé* ». Elle avait destiné ces terrains à ses petits enfants qui sont maintenant en âge de faire construire. Tous les réseaux sont présents. Voir l'intervention de Monsieur Serge LEVET lors de la deuxième permanence, n^o6.

2) Madame **CAMPOY GUIGONNAT Martine** m'a envoyé un courrier daté du 18 mai 2015, faisant la même requête que celle que j'ai résumé après notre entretien de la seconde permanence, enregistré sous le numéro 7. Cette requête fait également l'objet d'une annotation faite sur le registre d'observation en mon absence, sur la même problématique (voir ci-dessus).

3) Maître **Arnaud BASTID**, avocat de monsieur Edmond Maire, me fait parvenir un courrier par la poste le mardi 16 juin 2015. Voir le détail de cette intervention ci-dessus, sous le n^o11 (quatrième permanence).

4) Maître **Sandrine ROURE**, conseil de Monsieur Alain BLETRY m'a fait parvenir un courrier recommandé le 19 mai 2015, en mairie. Il s'agit de la confirmation de son intervention lors de la quatrième permanence, que j'ai résumée ci-dessus (n^o15, page 32 ci-dessus).

---oooOooo---

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

(Tous ces courriers étaient inclus au dossier d'enquête mis à la disposition du public)

1) **La Préfecture de la Haute-Savoie** (Pôle de compétence « Aménagement du Territoire - DDT)

Dans un courrier en date du 27 avril 2015, les services de l'Etat ont transmis leur avis, en application de l'article L123-9 du code de l'urbanisme. Celui-ci est favorable, « sous réserve de la prise en compte des observations formulées portant notamment sur l'amélioration de la cohérence interne du document, le reclassement en zone AU stricte d'une partie du secteur de la Savoie et la reprise du périmètre et du règlement des STECAL ». J'ai largement évoqué la problématique des SECTAL ci-dessus, pages 23 et 24,

Sans reprendre totalement ce qui a déjà été formulé plus haut dans ce rapport, je reprendrai cet extrait de l'analyse de la Préfecture : « le rapport de présentation précise page 110 que «cette gestion des habitations dans l'espace à dominante naturelle reste limitée en surface et ne remet pas en cause le caractère naturel des lieux ». Cependant, les dix STECAL contiennent 33 bâtiments sur le plan de zonage, ce qui peut entraîner la construction de 66 annexes, auxquelles il faut ajouter les piscines liées aux habitations et les extensions. L'augmentation significative du nombre de bâtiments ne permet pas de garantir, selon les services de l'Etat, le caractère naturel des lieux. De plus, la majorité des constructions présentes dans ces STECAL étaient en zone agricole ou naturelle dans le POS : « ce sont donc des droits à construire supplémentaires que le PLU octroie à ces secteurs ».

Les services de la préfecture, repris par d'autres Personnes Publiques associées, demandent que les zones Ah et Nh soient délimitées au plus près des constructions et n'englobent pas des parcelles vides de constructions. Voir le rapport de la DDT, joint au dossier d'enquête. D'ailleurs, les STECAL ont fait l'objet d'un avis défavorable de la part de la commission départementale de la consommation des espaces agricole (CDCEA, voir ci-après).

Réponse de la municipalité :

La taille des STECAL sera revue à la baisse. Le règlement associé des zones Ah et Nh sera modifié pour autoriser moins de constructibilité. Il est toutefois rappelé que les nouveaux logements sont interdits dans le PLU sur les STECAL.

De plus, même si dans le POS, les constructions qui figurent aujourd'hui dans les STECAL, étaient en zones A ou N, le règlement leur permettait déjà certaines possibilités d'extension. Il est donc inexact de dire qu'il s'agit de droit à construire supplémentaire.

Les autres points abordés sont :

- La consommation de l'espace agricole, naturel et forestier : les services de l'Etat demandent que la cohérence interne du document soit améliorée et une partie du secteur de la Savoie reclassée en zone AU stricte. Il s'agit de points que j'ai également soulignés ci-avant. Il est notamment relevé page 101 du rapport de présentation que le projet recherche «une maîtrise de la croissance démographique avec un seuil maximal de 145 habitants (60 logements maximum sur 10 ans, avec un desserrement de la taille des ménages à 2,4 personnes par logement)», ce qui représente une augmentation de la population de plus de 20 %. L'ambition communale, décrite dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) page 14, est de construire 6 logements par an, et de raisonner sur 10 ans. Or, le rapport de présentation, page 112, comptabilise 123 logements, soit un écart de plus de 100 % avec l'objectif affiché : 108 logements dans les zones AUa et 15 logements dans les dents creuses des zones U. Il ne contient pas d'évaluation des possibilités de réhabilitation et de densification urbaine.

Réponse de la municipalité :

Certains éléments du rapport de présentation seront réécrits afin de corriger les erreurs, et de présenter le projet de territoire dans toute sa cohérence.

Au delà des défauts de présentation, nous souhaitons contextualiser la démarche de révision du PLU et expliquer pourquoi nous sommes conduits à dépasser des objectifs en terme de logement.

Le cadre temporel des différents outils qui se superposent : le Scot actuellement en révision, le PLU en révision depuis 5 ans, le PLH d'une durée de 6 ans, ne facilitent pas la démarche.

Même si l'horizon de planification doit être de 10 ans, l'obligation de passer à une logique de programmation et de construire une démarche opérationnelle (projet de la Savoie), nous conduisent à dépasser cette temporalité.

Une partie du potentiel comptabilisé sera manifestement réalisée au delà des dix ans mais le maintien en l'état des OAP procède de la volonté du conseil municipal, d'une part de rendre opérationnel le projet de la Savoie et d'autre part de maîtriser le secteur des Curtines.

A propos de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier, il est à noter que 12.5 hectares de terres urbanisables sont restitués aux zones agricoles et naturelles. La demande de reclassement en zone Au stricte d'une partie du secteur de la Savoie ne diminuerait pas le potentiel. Ce secteur était déjà classé en zone d'urbanisation future ; la plus value pour l'agriculture (0.8 hectares) est anecdotique.

Voir la note de Monsieur le Maire insérée dans le registre d'observation en date du 18 juin 2015.

Concernant le secteur de la Savoie, le rapport de présentation, page 112, indique que « l'urbanisation du secteur est phasée en trois temps dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ». Or ce phasage n'apparaît pas dans le document. Cette zone est actuellement un espace agricole ouvert et exploité selon la Préfecture. Pour ce qui concerne le projet des Curtines, « la zone est présentée dans le tableau page 112 comme une zone constructible à « court moyen terme » pouvant accueillir 18 logements. Pour débloquer cette zone il faut que « 90 % de la surface de la zone AUa1 », soit le secteur de la Savoie, soit couverte par des permis de construire délivrés. Ceci apparaît contradictoire avec la volonté communale d'urbaniser la zone AUa1 à moyen et long terme, donc après la zone AUa2 ».

Réponse de la municipalité :

La zone de la Savoie sera phasée rétablissant la cohérence entre l'OAP et le rapport de présentation.

Concernant la contradiction des « moyen et long terme » sur le tableau p112 du rapport de présentation, il s'agit d'une erreur d'écriture qui sera corrigée. La zone des Curtines (AUa2) est bien sur le long terme.

Et d'ajouter : « Les capacités de développement du secteur des Curtines (dans l'enveloppe urbaine), l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement urbain permettraient presque à eux seuls la réalisation des objectifs de construction de la commune (60 logements) ». La synthèse de la DDT sur ce point est que « la cohérence interne du document devra être améliorée et une partie du secteur de la Savoie reclassée en zone AU stricte ».

Réponse de la municipalité :

La cohérence interne des documents sera effectivement améliorée. Par contre le reclassement d'une partie du secteur de la Savoie en Au stricte va à l'encontre de la volonté de prioriser le développement au Chef-lieu et elle ne corrigerait en rien l'éventuel dépassement de potentiel de construction du PLU. (Que le secteur soit ouvert ou fermé à l'urbanisation, le potentiel constructible reste le même).

Concernant les zones humides, le rapport de présentation comporte des incohérences. En effet, page 35 il est fait état de deux zones humides, et pages 44, 130, 136 de trois zones humides. Page 130 il est indiqué : « La zone humide de Chez Lanevaz (réf. inventaire des zones humides de Haute- Savoie : 74 ASTERS 1833) n'a pas été protégée dans le PLU. En effet, des bassins écrêteurs vont être construits sur le site afin de gérer les crues du Foron. ». Le document graphique identifie trois secteurs zones humides dont semble-t-il la zone humide « Chez Lanevaz », et le PADD précise que « les zones humides identifiées sont aussi à préserver pour leur rôle écologique et hydraulique. ». Des précisions devront être apportées sans remettre en cause les zones humides identifiées dans le document graphique.

Réponse de la municipalité :

Des confusions manifestes entre les lieux et appellations rendent incompréhensibles les paragraphes sur les zones humides. L'incohérence et les défauts d'identification seront levés dans le rapport de présentation et sur le zonage.

D'autres remarques sont faites, notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi, pour ne reprendre que les points négatifs, les services de l'Etat soulignant que sur la forme les OAP sont « claires et bien rédigées », les OAP « ne doivent pas exprimer ces programmes (nombre de logements à construire) en termes de densité minimale (ex OAP du « chef-lieu »), laquelle ne saurait être admise qu'en application de l'article L. 123-1-5-111-3° du code de l'urbanisme. Les OAP devront donc fixer un objectif chiffré de production de logement ».

Concernant le secteur des Curtines, la DDT estime, compte-tenu de la surface limitée du tènement, il serait plus adapté de « n'ouvrir cette zone que dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ».

Et de conclure cette rubrique : « les modalités opérationnelles de réalisation de l'aménagement ne sont pas précisées (degré de maîtrise foncière et d'implication de la collectivité, phasage dans le temps...). Comme indiqué précédemment, un phasage est indispensable, et devrait entraîner un classement approprié ».

Réponse de la municipalité :

Une correction sera apportée sur les OAP. Concernant l'OAP des Curtines, il n'y a aucun phasage prévu et c'est bien une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée.

Comme dit précédemment, le phasage sera bien indiqué et des précisions seront apportées sur les modalités opérationnelles notamment sur l'OAP de la Savoie.

Au paragraphe 1.4 de l'OAP, il est indiqué qu'au titre de la mixité sociale, le programme de logement devra comporter 25 % de logements locatifs sociaux et 5 % d'accession sociale. Ces 5 % d'accession ne sont repris ni dans le règlement de zone ni sur le plan de zonage, lesquels ne font état que des 25 % de logements locatifs sociaux. Il faudra mettre en cohérence ce point.

Réponse de la municipalité :

Cette remarque sera prise en compte.

Pages 6 à 8 du courrier de la Préfecture, figure une annexe comportant des réflexions et des suggestions sur certaines pièces du dossier :

- Le droit de préemption urbain (DPU, art. L211-1),
- Sécurité incendie : le SDIS a fait parvenir un courrier que nous verrons ci-après avec la liste de ses recommandations,
- une liste de pièces à relire pour éliminer les illégalités, les oublis ou les incohérences, notamment du fait de la promulgation de la loi ALUR. Cela concerne le rapport de présentation pour lequel sont listées des erreurs, le règlement écrit, le règlement graphique (a/s les zones boisées et la canalisation de gaz), les annexes (l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestre à changer) et les servitudes d'utilité publique à intégrer lors de l'approbation du PLU.

Réponse de la municipalité :

Les SUP étaient déjà intégrées dans les annexes du PLU.

Concernant la loi ALUR notamment, celle-ci sera bien évidemment prise en compte et le règlement sera modifié en conséquence.

Une information complémentaire concernant l'obligation en matière de numérisation de PLU est également jointe, au sujet de nouvelles dispositions applicables à compter du 1^{er} janvier 2016.

2) Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricole (CDCEA)

Dans un courrier du 4 mai 2015, la préfecture de la Haute-Savoie transmet l'avis de la CDCEA sur le projet de PLU de la commune de Juvigny, après une réunion du 31 mars 2015.

Ce courrier faisait partie des pièces composant le dossier d'enquête, comme tous les autres avis des Personnes Publiques Associées. Reprenant essentiellement les indications de la DDT détaillées ci-dessus, la CDCEA conclut par un avis favorable au titre de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, mais par **un avis défavorable** au titre de l'article L123-1-5-II-6 du même code, à savoir les dispositions concernant les STECAL que j'ai détaillées ci-avant, notamment dans les pages 23 et 24 de ce rapport.

Réponse de la municipalité :

Comme dit précédemment, les règles des STECAL seront revues dans le sens de restriction de potentiel de constructibilité.

3) Le Conseil Régional Rhône-Alpes :

L'avis de la région est parvenu le 25 avril 2015 en mairie de Juvigny. Globalement, cet avis est favorable et la qualité de la démarche de la municipalité est louée à plusieurs reprises. Néanmoins, la Région estime qu'il est regrettable que l'urbanisation du secteur de la Savoie soit prioritaire à la réalisation du projet en densification des Curtines. Elle soumet donc son avis favorable à la réserve de lever cette priorisation, de façon à « éviter le grignotage systématique des zones agricoles » qui serait encore trop souvent la règle en Haute-Savoie. La seconde réserve émise par la région est une demande de phasage du développement de l'éco-quartier de la Savoie et de limiter strictement l'étendue de la zone AU à la réalisation des 60 logements sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU.

Réponse de la municipalité :

Voir la note de Monsieur le Maire insérée dans le registre d'observation en date du 18 juin 2015, reproduite ci-après dans ce rapport d'enquête.

4) Service Départemental d'Incendie et de Secours :

Par courrier en date du 10 mars 2015, reçu le 19 mars, le SDIS rappelle le cadre juridique applicable à la défense extérieure contre l'incendie et communique en pièces jointes la liste des mesures générales à prévoir.

Néanmoins, ce service liste 9 mesures particulières à prendre localement dans le cadre de ce projet de PLU, comme le renforcement du réseau pour le mettre aux normes, l'implantation d'hydrants normalisés et conformes de 100mm, le dimensionnement des réservoirs, etc.

5) La Communauté d'Agglomération ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERATION :

Dans un courrier du 30 avril 2015, Annemasse Agglo émet un avis favorable, en invitant toutefois la commune, « à titre préventif, à réduire voire supprimer les risques d'incompatibilité soulevés » et à prendre en considération les autres remarques et recommandations formulées dans l'avis. L'établissement public de coopération intercommunale souligne la qualité du document arrêté de la commune de Juvigny, dont l'élaboration a démarré en 2010, en matière de forme et de fond, « les efforts en matière de limitation des extensions urbaines ou de préservation des continuités écologiques étant tout à fait notables ».

Outre les dernières dispositions législatives obligatoires, le document intègre également dans la mesure du possible des enjeux récents tels que la prise en compte de l'énergie (approche environnementale de l'urbanisme sur l'OAP du chef-lieu par exemple).

Les remarques apportées et demandes de corrections mineures en générales portent sur les points suivants :

- Maintien de la biodiversité et protection des ensembles à dominante naturelle ou agricole, où des corrections de la carte du plan de zonage sont à apporter, prévision de la protection des haies des corridors (page 2), limitation des STECAL,
- Eaux pluviales, eau potable et assainissement, avec une meilleure identification de la seule habitation en assainissement individuel,
- Qualité et gestion économe de la ressource énergétique avec par exemple l'actualisation et la correction du rapport de présentation sur la partie « air », page 10, l'apport de précisions dans le cahier de prescriptions en précisant les dispositions qui s'ajoutent au règlement (encadrés bleus non figurés),
- Développement de l'habitat dans les bourgs, avec le problème de l'absence de phasage dans l'OAP de la Savoie, le calcul des capacités théoriques d'accueil en tenant compte des zones d'extension, des dents creuses, du renouvellement urbain et de la densification rendue possible par les dispositions réglementaires, éventuellement en intégrant un coefficient de rétention foncière,
- Densification et renouvellement urbain qualitatifs, où l'Agglo s'interroge sur la densité admise par le règlement dans certaines zones urbaines, au vu des relatives incohérences entre les formes urbaines actuelle, les souhaits de la commune et les règles applicables (des exemples sont donnés page 3 du courrier), notamment au niveau des hauteurs des constructions,
- Equilibre social de l'habitat et compatibilité avec le PLH, où des remarques sont faites, notamment l'imposition des 20% de LLS dans les opérations supérieures à 500 m² qui pourrait être supprimée en zones UAb et Uad, ainsi que les 20% de logements locatifs sociaux pour les opérations de 5000m² prévus par l'orientation 3.2.2.3 du DOG du SCoT qu'il faudra reporter dans les zones UAb, Uad et UB (voir bas de page 5 du courrier), enfin aux articles 2, écrire directement les catégories concernées (PLAI, PLUS) plutôt que de faire référence au CHH, etc.,
- Développement économique et commercial, où il serait nécessaire de préciser que le PLU ne devrait pas admettre l'implantation de nouveaux commerces en zone UAb dans la mesure où ce secteur ne fait pas partie des localisations préférentielles du SCoT, supprimer les références directes au DAC qui n'est plus en vigueur, etc.,
- Politique des déplacements et compatibilité avec le PDU, où des informations doivent être réactualisées comme la carte p. 66 par exemple, la ligne 6 du TAC étendue, comme le BHNS, la voie verte ayant aussi détaillée (vélo route Via Rhonda). Voir la liste des points cités en haut de la page 7 du courrier d'Annemasse Agglo pour être en compatibilité avec le PDU.
- Orientations spécifiques pour le site des Bois Enclos, où cinq remarques sont faites sur des précisions à apporter, comme de permettre la réalisation de l'ensemble immobilier à usage professionnel et de services (crèches, restauration inter-entreprises) en entrée de technosite en faisant évoluer certains éléments réglementaires, etc.,

D'autres remarques plus ou moins importantes, sur les réseaux numériques et sur de petites observations en matière de règlement sont listées en dernière page du courrier.

Réponse de la municipalité :

Aucun problème sur la prise en compte des remarques d'Annemasse Agglo. Une réflexion est également en cours sur la réglementation des hauteurs qui pourrait être trop importante sur certains secteurs.

La prise en compte du projet de l'ensemble immobilier « crèche restauration inter-entreprises et espaces de bureaux » sera concrétisée par la modification simplifiée du POS, mise en consultation du public du 1^{er} au 30 juin 2015, et qui sera approuvée le 21 juillet 2015. Le PLU intégrera les éléments de cette modification simplifiée pour permettre la réalisation de ce projet.

6) La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc 73/74 :

Par courrier du 29 avril 2015, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de quelques réserves.

- Phasage de la zone AUa1, d'abord en continuité du chef-lieu et en épargnant les surfaces agricole exploitées en partie sud et réduction de la surface urbanisable avec restitution à la zone agricole et/ou en zone d'urbanisation stricte,
- Limitation des STECAL, avec une emprise au plus près des constructions existantes sans englober de parcelles non construites et en délimitant les possibilités de construction à une seule annexe et interdisant la construction de piscines, dispositions à reprendre dans la partie écrite du règlement.

[Réponse de la municipalité :](#)

[Voir réponse faite à la DDT.](#)

7) Le Conseil Départemental de la Haute-Savoie :

Dans un courrier en date 8 juin 2015, le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de PLU de Juvigny, en joignant la carte montrant la localisation des sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée à intégrer sur le plan de zonage du PLU.

Le Conseil Départemental rappelle quelques directives en matière de routes départementales (recul, gestion des eaux pluviales aux abords des routes), de transports collectifs et au sujet du schéma départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du Voyage.

8) La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie :

La chambre consulaire émet un avis favorable au projet de PLU, le 28 avril 2015, sans aucune remarque

9) La Chambre de Métiers et de l'Artisanat :

Dans son courrier du 3 avril 2015, la Chambre de Métiers ne donne pas d'avis particulier, mais propose son aide dans toute démarche d'implantation commerciale, notamment d'un projet multiservices. Elle note un simple oubli dans le règlement, page 18 où dans le récapitulatif des zones U, les secteurs Uz n'apparaissent pas, ainsi que le problème des déchets inertes qui n'est pas abordé dans la rubrique sanitaire.

[Réponse de la municipalité :](#)

[Le récapitulatif des zones sera corrigé.](#)

10) Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône-Alpes :

Dans son courrier du 21 avril 2015, le CRPF émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Juvigny, suite à quatre points sur lesquels elle souhaite des modifications.

- Concernant l'article N2 du règlement, une erreur est relevée concernant un article du code de l'urbanisme sur les corridors écologiques. Les mesures compensatoires sont mises en cause et dans le paragraphe 1 il est souhaité que les activités agricoles et forestières soient expressément mentionnées comme étant des activités admises, comme cela est fait dans le paragraphe 2 –Dans le secteur Nh.

Egalement dans ce paragraphe, il est souhaité que les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière soient explicitement autorisés.

Enfin, au sujet des emplacements réservés 2 et 8 sur les travaux de voirie dans des zones de forêt, l'attention de la commune est attirée sur la nécessité, au moment des travaux, de veiller au bon raccordement des éventuels chemins d'exploitation forestière sur la voie publique.

Réponse de la municipalité :

La commune ne souhaite pas autoriser de nouveau bâtiment agricole ou d'exploitation en zone N. L'exploitation de la ressource forestière est toutefois autorisée. Une clarification sera faite sur la rédaction de l'article.

11) Institut National de l'Origine et de la Qualité :

Cet organisme ne formule pas de remarque sur ce projet de PLU, celui-ci n'ayant pas d'incidence directe sur les AOP et les IGP concernées.

12) GRT Gaz :

Le département Compétence Réseau, dans son courrier du 4 mars 2015, relève que d'une manière globale, la réglementation associée à la présence de l'ouvrage de transport de gaz naturel est prise en compte. Cependant ils ont détecté quelques manquements dont il faudra tenir compte. C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que devront être intégrés ces éléments de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et la sécurité pour les personnes et les biens. Cette intégration devra intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU. Suit la liste des neuf remarques formulées, dont il faudra tenir compte dans le PLU.

Réponse de la municipalité : Les éléments proposés par GRT Gaz seront intégrés au PLU.

13) Le Conseil d'Etat du Canton de Genève :

Dans son courrier du 1^{er} avril 2015, le Conseil d'Etat de Genève fait part de son intérêt et signale qu'il n'a pas de remarque particulière à formuler.

---oooOooo---

Courrier de Monsieur le maire de Juvigny :

En fin d'enquête publique, le jeudi 18 juin 2015, deux courriers de Monsieur le maire me sont parvenus par mail, destinés à être intégrés au registre d'observations.

Le premier, qui fait manifestement suite aux courriers des services de l'Etat et des personnes publiques associées ainsi qu'à des remarques de particuliers, a pour objet de recadrer les objectifs de la révision du POS de la commune et d'expliquer les raisons qui ont amené les différents rédacteurs, sur une période de cinq années, à formuler un texte, notamment le rapport de présentation du projet de PLU, de manière parfois confuse, voire incohérente, avec l'engagement de corriger les erreurs relevées, avant l'approbation définitive du document d'urbanisme.

Le courrier de Monsieur Denis Maire rappelle que la commune, notamment par l'action des municipalités sur quatre mandats successifs, s'est évertuée en priorité à se doter d'un cœur de village « *autour de fonctions de centralité, en proximité des équipements publics* ». Sur ce point, il tient à préciser « *qu'à la fin des années 90, l'abandon de l'activité agricole du chef-lieu a conduit la commune à classer la zone d'emprise de ce siège d'exploitation délaissé en zone NA (zone d'urbanisation future) lors de la révision générale du POS de 2002. En conséquence, les projets d'extension urbaine de périphérie commencèrent à être limités* ». Cette démarche est validée, par les PPA et « *saluée les partenaires de l'époque, notamment les services de l'état et confirmé par les documents d'urbanisme de rang supérieur en particulier le SCOT. Au sein de cette zone, un bailleur social (SA Mt Blanc) a acquis un tènement en 2005.*

Le solde du foncier a été inscrit au plan foncier de l'EPF qui l'a enfin acquis pour le compte de la commune en 2014. Pour être complet, ce périmètre a fait l'objet d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme initiée en 2009, et intégrée au projet de PLU sous la forme de l'OAP de la Savoie ».

Maintenant que la commune s'est fortement engagée, notamment sur le plan financier et que le projet est en passe de devenir opérationnel, il paraît stratégique au premier magistrat de la commune de maintenir en AUa1 l'ensemble du tènement de l'OAP de la Savoie. Il explique notamment que dans l'environnement particulièrement dynamique qu'est celui de la zone frontalière avec la Suisse et la position de la commune au sein de l'agglomération annemassienne, Juvigny a connu un développement beaucoup plus mesuré que ses voisines et qu'aujourd'hui elle a le besoin quasi vital de cette opération « *structurante pour construire son cœur de village, maintenir une vie sociale, rééquilibrer le parcours résidentiel et amortir les équipements publics (école)* ».

Le maire estime par ailleurs, concernant l'OAP des Curtines, qu'elle aurait pu être sortie du projet de PLU, ne participant à cet objectif de centralité, mais qu'elle est maintenue en raison du souhait municipal d'assurer une densification de la commune à « moyen terme ». Concernant les STECAL, Monsieur Maire confirme sa volonté de modifier le règlement dans le sens d'une réduction des possibilités d'extension, même s'il n'est pas convaincu des risques d'envolée des droits à construire.

Dans ce petit mémoire en réponse par anticipation, l'élu souligne encore la volonté municipale de se concentrer sur le projet de la Savoie et estime que c'est une erreur que de se baser sur la consommation foncière réalisée depuis 2004 puisque le développement de la commune était volontairement maîtrisé. C'est cette démarche économe, par ailleurs encouragée et soulignée favorablement par les services de l'Etat et la CDCEA qui pénalise aujourd'hui la commune, par rapport à d'autres du secteur qui ont eu moins de scrupule et qui maintenant auraient plus de droit à consommer.

En conclusion de son courrier, inséré le 18 juin 2015 dans le registre d'observations, le maire de Juvigny souligne qu'il « *regrette que des erreurs manifestes, comme des inversions de priorité, des éléments de rédaction confus et une hésitation sous-jacente marquant le rapport de présentation, aient pu produire des interprétations erronées et que ce soit notre projet de territoire qui fut le moins compris. Les contradictions seront levées, les incohérences réduites et le texte clarifié.* »

Le second courrier, daté également du jeudi 18 juin 2015, apporte quelques corrections à apporter au dossier d'enquête.

La première concerne l'OAP du chef-lieu et demande un changement de photo, cette demande ayant d'ailleurs été faite lors d'une permanence par Monsieur Pierre GUIGONNAT lors de la deuxième permanence (intervention n°9, page 32 de ce rapport) ainsi que quelques modifications de texte, sur le même sujet.

La seconde propose « en vrac », la correction d'un certain nombre d'erreurs relevées dans le rapport de présentations.

Enfin, plus important selon le rédacteur, il aurait été constaté une erreur de chiffrage entre le POS et le PLU, notamment entre la zone A et la zone N, page 129. D'autre part, il est ajouté qu'il « aurait été plus lisible d'extraire les zones UX et UZ de la zone U, point qui apparaît d'ailleurs dans les courriers des PPA, pour avis.

Enfin, par courrier électronique reçu le vendredi 19 juin, m'est parvenue une « **annexe n°1** » du dossier qui aurait été rajoutée le jeudi 18 mai. Il s'agit d'une modification du schéma du secteur du chef-lieu, dans le document « OAP du chef-lieu », page 5, où serait ajouté un secteur inconstructible. Ce secteur n'est évidemment pas matérialisé sur le plan de zonage réglementaire.

---oooOooo---

Le commissaire enquêteur :

Les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, tous détaillés dans le procès-verbal de synthèse que j'ai remis à Monsieur le maire de Juvigny le 23 juin 2015, lors de la réunion de travail au cours de laquelle ont été listées une première fois toutes les questions du public, ont été pris en compte par l'équipe municipale. La suite à leur donner m'a été communiquée dans le mémoire en réponse qui m'a été adressé le 6 juillet 2015, dans le délai réglementaire de 15 jours.

La volonté exprimée dans ce document par la mairie est manifestement de donner à suite à ces remarques pour la rédaction finale du document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne le phasage de la programmation du secteur de la Savoie, en extension du chef-lieu, objectif essentiel de ce PLU. La municipalité souhaite néanmoins conserver son OAP des Curtines, étant considéré que l'échéance de ce PLU ne permettra certainement pas d'en voir l'aboutissement. Néanmoins, elle souhaite maintenir le projet et figer l'urbanisation de ce secteur afin, le temps voulu, de pouvoir le réaliser. La difficulté, pour cette petite commune, est bien d'arriver à concilier les contraintes de ce futur document avec celles des échéances des documents dits supérieurs, comme le SCoT (en révision) et le PLH prévu pour une durée de 6 ans. Il faut noter que ce PLU restituera 12,5 ha hectares de terres urbanisables aux zones agricoles et naturelles. La zone de la Savoie sera donc phasée rétablissant la cohérence entre l'OAP et le rapport de présentation. La contradiction des « moyen et long terme » sur le tableau p.112 du rapport de présentation qui est selon le maître d'ouvrage « une erreur d'écriture » sera corrigée. La zone des Curtines (AUa2) est bien sur le long terme.

La problématique des STECAL que j'ai détaillée dans les pages 23 et 24 de ce rapport, soulignée par la Préfecture et par la CDCEA a également été prise en compte puisque l'équipe municipale s'engage à les réduire et à en modifier le règlement pour éviter toute dérive d'urbanisation déguisée.

Les autres erreurs matérielles, qu'elles soient graphiques (zones humides par exemple) ou lexicales, rendant parfois peu compréhensible le rapport de présentation, seront corrigées, selon les termes du mémoire en réponse et les nombreux entretiens que nous avons eus au cours de cette enquête.

Des réponses ont été apportées, chaque fois que cela était demandé, aux autres services (SDIS), Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône-Alpes, Conseil régional, Chambres consulaires, etc.

---oooOooo---

3. Remarques diverses

La bonne participation des habitants de la commune a justifié la tenue de 5 permanences dont deux le samedi matin et une autre en soirée. Au cours de cette procédure, 30 personnes se sont présentées à moi en mairie, 9 annotations ont été portées sur le registre d'enquête et quatre courriers ont été adressés à la mairie de Juvigny à mon intention.

Les préoccupations des habitants de la commune, comme déjà indiqué ci-avant, sont souvent en rapport avec des questions personnelles qui concernent le classement de leurs terrains sur le nouveau plan de zonage, mais sont à la fois des interpellations sur le fond du dossier et sur les orientations d'aménagement et de programmation choisies par la municipalité, qui ont souvent des conséquences directes sur le devenir de leurs parcelles et sur leurs projets immobiliers. Généralement éloignées de connotations mercantiles, elles concernent des terrains issus de successions et promis à des enfants ayant fait le choix de s'établir dans la commune, sachant combien l'exercice devient difficile dans cette région frontalière au marché immobilier en folle croissance.

L'application assez stricte des dispositions du SCoT de la région d'Annemasse (en cours de révision), du Programme Local d'habitation (d'une validité de 6 ans), le tout sous l'autorité supérieure des textes régissant l'urbanisme, notamment la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et la loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), est souvent difficile à appréhender par un public touché directement dans son patrimoine familial, submergé par un compréhensible sentiment d'injustice.

La conception française de la notion d'intérêt général en tant que finalité supérieure aux intérêts individuels est certainement difficile à faire partager par les élus d'une commune, petite ou grande.

En conclusion, on peut dire que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et qu'elle n'a pas posé de problème majeur.

---oooOooo---

Mon avis personnel et motivé sur ce projet de Plan Local d'Urbanisme fera l'objet de la deuxième partie du rapport :

Fait à Annecy le 9 juillet 2015

Le commissaire enquêteur

Christian SCHOCH

Département de la HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE JUVIGNY



ENQUÊTE PUBLIQUE

N° TA : E 15 000 067 /38 du 16/03/2015

Arrêté du maire de Juvigny n° 2015-24 du 28/04/2015

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Christian SCHOCH
Commissaire Enquêteur

Florent BARRE
Commissaire Enquêteur Suppléant

Ainsi qu'il a été détaillé dans le rapport d'enquête ci-avant, (pages 7 à 19), la procédure actuellement engagée par la municipalité de Juvigny a pour objet de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme adapté aux textes législatifs actuels, notamment la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains », dite « S.R.U. » du 13 décembre 2000, complétée par la loi « Urbanisme et Habitat » dite « U.H. » du 2 juillet 2003, la loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010 et loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). . Le document d'urbanisme actuellement opposable à Juvigny est un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 13/03/2002. Il a fait l'objet de plusieurs modifications (trois) dont la dernière a été approuvée le 26/07/2012.

C'est ainsi que par une délibération du 17/12/2009 suivie et complétée par une autre le 01/09/2011, les élus de Juvigny ont décidé d'engager l'élaboration d'un P.L.U., après avoir rappelé les modalités de la concertation. S'en est suivie, à l'issue d'une longue procédure réglementaire, une délibération du 15 janvier 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune a arrêté l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de la commune de Juvigny.

Les buts affichés de ce document d'urbanisme sont :

- ❖ de prendre en compte les documents supérieurs (SCoT, PDU, PLH, SDAGE...),
- ❖ de pérenniser les secteurs naturels et agraires (maintien des territoires agricoles majeurs, intégration dans le PLU du fonctionnement écologique du territoire),
- ❖ de préserver les paysages identitaires structurants du territoire,
- ❖ de conserver les éléments du patrimoine bâti remarquable,
- ❖ de prendre en compte les risques naturels,
- ❖ de limiter les extensions ne relevant pas du chef-lieu,
- ❖ de renforcer la centralité (conforter le rôle d'animation du chef-lieu),
- ❖ de mettre en œuvre une densification résidentielle,
- ❖ d'accompagner le développement démographique,
- ❖ de prendre en compte les projets d'Annemasse agglomération (réorganisation des transports en commun...),
- ❖ de favoriser une maîtrise de la consommation foncière et une meilleure qualité environnementale et énergétique dans les développements urbains à venir,
- ❖ valoriser les liens en modes doux entre les différents secteurs.

La concertation :

Lors de la séance de janvier 2015, le maire, après avoir présenté le projet au conseil municipal, l'a informé des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de l'élaboration et en a présenté le bilan. Ce document fait apparaître :

- l'organisation de deux réunions publiques de concertation (présentation de l'outil PLU et du contexte réglementaire le 8 février 2011) et présentation du diagnostic, du PADD et du projet de PLU en général, le 6 novembre 2014, réunions publiques qui ont permis d'échanger avec la population sur les objectifs poursuivis et les options du PLU ;
- la tenue à la disposition du public, en mairie, aux heures habituelles d'ouverture au public, des documents d'études (les synthèses des réunions publiques) ;
- la tenue d'un registre de concertation où toutes remarques concernant le projet ou d'autres suggestions ont été consignées ;
- l'information au travers du site internet de la commune ;
- l'information par l'intermédiaire du bulletin municipal Juvigny info. Cette publication a notamment consacré 4 pages « spécial PLU » en novembre 2014 en plus de nombreux autres articles sur cette question.

On trouvera la liste exhaustive de tous les moyens mis à la disposition du public pour permettre son information et lui donner les moyens de s'exprimer dans le rapport d'enquête.

Rappelons que cette petite commune d'environ 640 habitants (voir présentation pages 3 à 5), frontalière avec la Suisse, située à 6 km d'Annemasse, qui résiste bien à l'attraction d'Annemasse et de Genève, a connu une évolution modérée et bien contenue de sa population au cours des vingt dernières années, loin du développement parfois spectaculaire de ses voisines. Ses activités économiques sont centrées principalement sur l'agriculture, l'artisanat et les petites entreprises de grande qualité, ainsi que sur un important centre équestre fréquenté par de nombreux enfants et adultes de toute l'agglomération. Le commerce de proximité est absent de la commune. Une des conséquences de cette pression transfrontalière en est essentiellement un habitat au caractère résidentiel marqué dont le volume s'est accru de 21% depuis 1999 à un rythme supérieur à celui de la croissance démographique. La base de données Sitadel gérée par la DREAL qui centralise l'ensemble des permis de construire de logements et de locaux confirme l'orientation de la construction vers l'habitat individuel au cours de la dernière décennie. Il apparaît que l'offre actuelle en logements sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logements et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune. Cette situation provient à la fois du déficit en petits logements locatifs de qualité résidentielle s'adressant aux jeunes isolés ou en couple, en logements en accession « abordables » ou en logements adaptés aux familles à revenus modestes.

L'enquête :

La participation du public n'a pas été très forte, environ 5 à 6 personnes par permanence en moyenne, sur des plages très larges puisqu'une permanence a eu lieu deux fois le samedi et autre fois en soirée. Ce ne sont que 30 personnes qui se sont présentées à moi en mairie, alors que 9 annotations ont été portées sur le registre d'enquête. 4 courriers de confirmation ont été adressés à la mairie de Juvigny à mon intention.

On l'a vu dans le rapport ci-avant, les préoccupations des habitants de la commune sont pratiquement toujours en rapport avec des questions personnelles qui concernent le classement de leurs terrains sur le nouveau plan de zonage, plus rarement des interpellations sur le fond du dossier et sur les orientations d'aménagement et de programmation choisies par la municipalité, notamment sur le développement de l'urbanisation du Chef-lieu et de son extension, le projet dit de « la Savoie ».

L'ensemble de ces personnes touchées par le futur plan de zonage a eu la possibilité de s'exprimer en direct pendant les permanences et, selon mes informations, toutes celles qui sont impactées se sont rendues en mairie durant les 34 jours d'enquête publique.

Les points marquants de ce projet :

Le projet communal présenté par les élus de Juvigny consiste en une extension raisonnée mais en capacité suffisante pour développer une animation communale peu présente, plus particulièrement au Chef-Lieu et dans le secteur des Curtines où une orientation d'aménagement et de programmation est également prévue, même si le phasage envisagée risque de la décaler un peu dans le temps. Il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement de jeunes ménages pour favoriser une diversité générationnelle pour rééquilibrer la dynamique de vieillissement actuelle de la population.

Concrètement, il y a trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La première, au Chef-lieu, ne pose aucun problème à personne et n'a quasiment pas été évoquée car n'ayant pour objectif que (même si elle n'est pas anodine) de conserver le caractère traditionnel de sa forme urbaine, Cette petite orientation d'aménagement permet de conserver les cônes de vues et l'aspect traditionnel du bourg ancien.

La seconde, l'OAP du secteur dit « de la Savoie » (extension du chef-lieu), constitue le point le plus important de ce PLU. Il s'agit de programmer la réalisation d'un écoquartier dans la continuité du Chef-lieu. Ce secteur AUa1 sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, pour permettre aux équipements d'absorber la population nouvelle.

Il a pour objectif, comme il est détaillé ci-avant dans le rapport, *de conforter le Chef-lieu comme pôle principal de développement, garantir la qualité de l'espace public et l'insertion urbaine du secteur, favoriser les économies d'énergie, améliorer et sécuriser les déplacements piétons entre la place de l'Église et la place de la Mairie, optimiser le stationnement pour réduire son impact et protéger les eaux du Foron des rejets des eaux pluviales issues du projet*. Ce secteur est imbriqué dans le Chef-lieu, en interface avec le noyau traditionnel, l'Église et sa place, qui constituent un repère fort, avec des perspectives importantes depuis le site. Le secteur est bordé par deux plages agricoles à forte valeur paysagère et un rapport au Grand paysage important. Il n'impacte aucune pairie et on n'y recense aucun arbre remarquable ni haie. Aucun habitat et aucune espèce d'intérêt patrimonial n'ont été inventoriés, de même qu'elle ne concerne pas de passage de faune. Il n'y a aucun siège d'exploitation agricole dans cette zone, même si d'anciens bâtiments agricoles y sont intégrés, n'étant plus utilisés aujourd'hui.

L'objectif annoncé est de 90 logements. Sachant que l'ambition communale est de réaliser 6 logements maximum par an sur 10 ans, il est peu probable que cet écoquartier soit totalement abouti à l'échéance de ce PLU. Il est important de noter que la commune possède la maîtrise foncière totale de ce secteur.

La troisième orientation d'aménagement et de programmation concerne le secteur « des Curtines », projet d'envergure assez limitée avec ses 0,9 ha, situé totalement en « dents creuses », qui devrait accueillir 18 logements. Je note qu'une grande partie de ces terrains est constituée des jardins des maisons déjà existantes et que le foncier n'est pas maîtrisé par la commune, alors que c'est le cas pour le secteur de la Savoie. D'autre part le dossier indique que 90% du secteur de la Savoie devra préalablement être doté de permis construire avant d'engager le développement de l'OAP des Curtines, alors que l'objectif de la commune de 90 logements pour ce secteur dépasse de loin l'échéance du PLU. Il apparaît donc bien, ce que m'a confirmé le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, que ce projet verra sa réalisation se faire au delà de l'échéance de ce PLU. La question de l'opportunité de la conserver se posait donc. La mairie a tranché en estimant qu'il s'agit là « *de hiérarchiser logiquement le développement de la commune dans une approche globale qui ne peut s'accommoder de limites temporelles arbitraires* ». Je conçois fort bien que les élus de Juvigny estiment nécessaire de s'inscrire dès aujourd'hui dans une dynamique d'urbanisation sur le plus long terme et se donnent la possibilité de poursuivre dans le temps la démarche qu'ils entreprennent aujourd'hui.

L'ensemble de ces orientations d'aménagement poursuit certes l'objectif d'un fonctionnement cohérent du village par l'organisation des formes urbaines graduées et le maillage des parcours en mode doux. Néanmoins, comme je l'ai souligné dans le rapport d'enquête, des contradictions et une certaine opacité planaient, relevées également par les services de l'Etat, dans la mesure où le phasage des OAP n'était pas cohérent, pas plus qu'un calendrier précis n'était établi. Ces questions qui relevaient de formulations maladroites du rapport de présentation ont été éclaircies dans le mémoire en réponse du maire de Juvigny (voir pages 47 et 48 du rapport et pièces jointes ci-après) et les priorités ont été clairement redéfinies mettant sans plus d'équivoque possible en avant l'écoquartier de la Savoie.

Une autre interrogation concernait les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (dits STECAL), définis par la Loi ALUR qui a réduit considérablement l'évolution du bâti dans les zones naturelles et agricoles, en le rendant exceptionnel. Dans ce projet de PLU, 10 de ces secteurs ont été identifiés (33 habitations) pour une surface totale de 4,7 ha, soit 6 secteurs Ah pour un totale de 1,3 ha en zone A et 4 secteurs Nh en zone N, pour une surface de 3,4 ha. Suivant les remarques très sévères de la Préfecture et de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricole (CDCEA) l'équipe municipale, après que nous en ayons plusieurs fois discuté, a décidé de réduire ces périmètres ainsi que leur règlement réduisant ainsi toute possibilité d'extension.

Les autres questions ou ajustements demandés par les Personnes Publiques Associées ont également été suivis d'effet, comme on peut le voir dans le mémoire en réponse annexé en pièces jointes du rapport et dans le courrier du maire en date du 18 juin 2015, également annexé en pièces jointes et intégré ci-avant dans le rapport (pages 47 et 48 du rapport).

Ces questions, entre autres, ont guidé ma réflexion dans l'avis personnel et motivé que je formulerai plus loin.

En résumé, le projet proposé correspond aux enjeux identifiés rapport de présentation. Il est porté dans le PADD et repris dans les trois orientations d'aménagement et de programmation qui constituent le volet opérationnel du PLU, objectifs qui me semblent personnellement guidés par la volonté de rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités champêtres de la commune de Juvigny.

On y retrouve les grandes lignes du PADD : *valoriser les qualités paysagères, les ressources naturelles et agricoles en intégrant le développement du territoire dans une démarche d'économie d'espace avec des formes urbaines de qualité et un cadre de vie attractif ; renforcer le Chef-lieu permettant aussi de renforcer les liens villageois et la centralité, les quartiers périphériques, n'étant plus amenés à se développer, en dehors des espaces en « dents creuses » situés dans les hameaux traditionnels de Paconinges et des Curtines ; promouvoir un habitat plus compact mais de qualité permettant de développer des espaces extérieurs privatifs.* Les densités de construction seront orientées vers un habitat intermédiaire, petit collectif et habitat dense individualisé. La consommation foncière liée au développement résidentiel a ainsi de bonnes chances d'être contenue dans les enveloppes fixées par le SCoT de l'agglomération d'Annemasse, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le tout très encadré par les lois qui régissent l'urbanisme et l'environnement. .

La forme : il faut noter que le public disposait d'un dossier bien conçu, très facile à lire et à comprendre, même pour un public non averti. Par ailleurs, les services de la mairie, notamment le personnel du secrétariat qui maîtrise parfaitement le dossier, était à l'écoute des administrés, tout comme le maire, très présent et accessible en permanence.

Des documents clairs et bien présentés ont permis à tout le monde d'étudier le dossier sans avoir à demander d'explications particulières. Le plan de zonage, à l'échelle 1/2 000^e, s'est montré des plus utiles et chacun a pu localiser son terrain.

En conclusion de ce qui précède, j'estime :

- ❖ qu'au plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément aux textes qui la régissent, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure,
- ❖ que sur la forme : la présentation et la compréhension du dossier (notices et plan de zonage) sont claires et complètes, et que, bien qu'il s'agisse d'un dossier assez technique, tous les ressortissants de la commune pouvaient y trouver les informations recherchées, tous les documents étant accessibles,
- ❖ que dans leur ensemble, les trois orientations d'aménagement et de programmation de ce projet de PLU sont cohérentes avec la politique générale de développement durable de la commune dans sa préoccupation de maintenir la qualité de vie des résidents. Ainsi, la municipalité de JUVIGNY, par l'élaboration de ce projet de document d'urbanisme et l'adoption de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, souhaite répondre de manière mesurée et équilibrée aussi bien aux objectifs de protection de l'environnement, à la satisfaction des besoins en logements, qu'à la mise en valeur du Chef-lieu,
- ❖ que la décision prise par les élus, suite à la fois à la lecture des questions posées par le public et à celle des courriers contenant les exigences des Personnes Publiques Associées, notamment les services de l'Etat, la CDCEA, le SCoT et le Conseil régional, d'apporter les modifications demandées, tout en restant dans le cadre de l'économie générale du document, est positive, la réduction de la surface des STECAL et le phasage plus précis et sans équivoque des OAP en étant un engagement,

- ❖ que dans l'environnement très dynamique de la zone frontalière où la commune a connu un développement notoirement plus mesuré que ses voisines de l'arrondissement (ce qui en fait la plus petite commune de l'agglomération), elle a maintenant besoin d'une opération structurante pour construire son cœur de village, maintenir une vie sociale, rééquilibrer son parcours résidentiel et amortir les équipements publics (école), ceci sans être pénalisée d'être restée jusqu'aujourd'hui un village très préservé,
- ❖ qu'une telle opération, pour être structurante, doit être d'une dimension qui dépasse au regard de la taille, de la population et des échelles de temps, des proportions strictement interprétées,
- ❖ que ce P.A.D.D. prend bien en compte, on l'a vu dans le rapport, les aspects environnementaux, paysagers et agricoles ainsi que la problématique des déplacements, grâce au développement de l'urbanisation du Chef-lieu et la création des activités de proximité. L'objectif de cette commune est de pouvoir accueillir près de 145 habitants de plus dans les dix prochaines années,
- ❖ que dans leur ensemble, les orientations générales (orientations d'aménagement et de programmation), sont cohérentes avec le P.A.D.D., mais aussi avec les directives supra-communales, notamment celles d'Annemasse Agglo et du PLH, en notant d'ailleurs que l'intercommunalité en charge du SCOT, du PLH et du PDU, reconnaît clairement que le projet urbain, en réaffirmant les phasages, répond aux enjeux de structuration et aux objectifs du projet de territoire,
- ❖ que l'OAP de la « Savoie » en particulier, centre du projet, avec un phasage précisé et une rédaction clarifiée, est maintenant très claire et bien rédigée, s'appuyant sur une étude préalable d'aménagement d'un écoquartier dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU),
- ❖ que les services de l'Etat et les personnes publiques associées consultées lors de la procédure, ont émis un avis favorable au projet, avec parfois des réserves qui sont prises en compte par la mairie, notamment celles de la Préfecture et de la CDCEA, avec phasage et réduction des STECAL,
- ❖ que les craintes légitimes, qui se sont manifestées, méritaient que le débat soit ouvert sur l'encadrement indispensable de l'accroissement de la population et la consommation foncière, en développant essentiellement le Chef-lieu pour en faire une réelle centralité de la commune,
- ❖ enfin, à la lumière des informations contenues dans le dossier d'enquête, mais également des nombreuses discussions que j'ai eues sur place avec le maire de la commune, il m'apparaît personnellement que ce projet est bien construit et que l'intérêt général a prévalu tout au long de la démarche, avec la volonté municipale très marquée de mettre en œuvre une utilisation au plus économe de l'espace communal de JUVIGNY, ce projet de PLU rendant notamment 12.8 ha à des secteurs agro-naturels, qui ne sont ainsi plus constructibles.

Je formule un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de JUVIGNY,

Fait à Annecy le 13 juillet 2015

Le commissaire enquêteur

Christian SCHOCH