

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la :

REVISION GENERALE  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
et du  
ZONAGE DES EAUX PLUVIALES

de la commune de

VALLEIRY

Haute Savoie

## Sommaire

1 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE	3
11 - Présentation de la commune	3
12 - Objet de la révision	3
13 - Cadre de la procédure d'enquête publique	4
2 - COMPOSITION DU DOSSIER	5
3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
31 - Désignation du commissaire enquêteur	6
32 - Contacts et étude préalable à l'ouverture de l'enquête	6
33 - Arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique	7
34 - Affichage et publicité	7
341 - Publication dans la presse	7
342 - Affichage de l'avis	7
35 - Modalité de l'enquête	7
36 - Mémoire en réponse de la Commune	8
37 - Remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur	9
4 - CONSULTATION OFFICIELLE	9
4-1 -Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Savoie (SDIS)	9
4-2 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)	9
4-3 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	10
4-4 -Chambre de Commerce et de l'Industrie CCI)	10
4-5 -Chambre d'Agriculture (CA)	10
4-6 - Direction Départementale des Territoires (DTT)	11
4-7 -Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers (CDPENAF)	13
4-8 - Communauté de commune du Genevois (CCG)	13
4-9 Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)	17
4-10 -Département de Haute-Savoie	17
4-11 - Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	17
5 - PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	18
5.1 - Observations générales	19
5.1.1 Compatibilité avec le SCoT	19
5.1.2 Densification	20
5.2 - OAP	22
5.2.1 OAP 1 Noisetier-Grateloup	23
5.2.2 OAP 2 Chemin de Colignon	27
5.2.3 OAP 3 Prairie sous village est	27
5.2.4 OPA 4 Vosognette nord	30
5.2.5 OAP 5 Quartier gare	32
5.2.6 OAP 6 Les Sorbiers	34
5.2.7 OAP 7 Chez Jeannet	36
5.2.8 OAP 8 Le Vernay	38
5.2.9 OAP Environnement et paysage	40
5.2.10 OAP Thématique patrimoine	41
5.3 - Zone économique	45
5.4 -Changement de destination	48
5.5 Règlement	50
5.5.1 Zone UA	50
5.5.2 Implantation de construction	51
5.5.3 Toitures, énergie solaire et esthétique:	52
5.5.4 Emplacements réservés	54
5.5.5 Logements sociaux	55
5.5.6 Accès et desserte	56
5.5.7 Parkings	56
5.6 Renseignements	57
Zonage d'eaux pluviales	58
Observations et rectifications	64

# **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

## **1 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**

Elle concerne le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valleiry (74520) et le zonage d'eaux pluviales.

### **1.1 - Présentation de la commune**

La commune de Valleiry est située au nord-ouest du département de Haute-Savoie dans l'aire métropolitaine franco-genevoise, à 20 km de Genève et en limite avec la frontière suisse.

C'est un bourg de 4006 habitants qui se raccroche au canton de Saint Julien en Genevois, Chef lieu et ville centre de la communauté de communes du Genevois (CCG), considérée comme un bourg structurant du « Pays du Vuache ».

La commune s'organise autour d'un bourg relativement compact entouré de terres agricoles, d'un hameau La Joux et d'écarts urbanisés limités. Le nord du territoire correspond à des coteaux boisés délimitant le plateau de la vallée du Rhône et les hauteurs sud sont dominées par l'autoroute A40.

Le territoire est traversé d'est en ouest par la RD1206 reliant Bellegarde-en-Valserine à Saint-Julien-en-Genevois, la voie ferrée reliant Bellegarde-en-Valserine à Annemasse et l'autoroute A40 reliant Mâcon à Passy

Le bourg de Valleiry regroupe l'essentiel des constructions (1690 logements) et toutes les activités non agricoles. Le hameau de La Joux et de la Petite Joux regroupe 120 logements, La Folliaz, 9 et Le Biollay 10. Enfin, une dizaine de constructions se disséminent sur le territoire.

La commune a connu un emballement démographique, en l'espace de 6 ans, elle a gagné 30% d'habitants supplémentaires. Depuis 2012, le taux de croissance serait de 7%. Le nombre d'habitant serait de 4870. La commune entend ralentir ce rythme de croissance et contenir sa population à 6500 habitants à l'horizon du PLU en 2028.

La commune est inscrite dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté de commune du Genevois (CCG), approuvé le 20 décembre 2013.

### **1.2 - Objet de la révision**

Délibération du conseil municipal (DCM) du 26 juin 2014.

La mise en révision du PLU, dont les objectifs sont de nature à remettre en cause certains équilibres de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) impose :

1. La mise en compatibilité avec les orientations du SCoT du Genevois récemment approuvé,
2. La prise en compte des objectifs d'aménagements de l'espace avec les dispositions législatives en vigueur,
3. La prise en compte des préoccupations du Grenelle de l'Environnement,
4. La poursuite d'un développement progressif, maîtrisé et cohérent selon les axes suivants

- Développement urbain à encadrer et maîtriser,
- Diversification de l'offre en logements à poursuivre et mixité sociale à renforcer,
- Centre-bourg à conforter et structurer
- Economie à soutenir et développer,
- Pérennité de l'activité agricole à conforter sur la commune,
- protection des espaces naturels et de la biodiversité à assurer,
- Utilisation des nouveaux outils règlementaires en fonction des nouveaux projets,
- Meilleure prise en compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales,
- Prise en compte et lutte contre les risques naturels et nuisances.

DCM du 29 septembre 2016, le débat sur le PADD s'est organisé autour des sept orientations suivantes :

- Axe 1 : Maîtriser le développement urbain, immobilier et démographique de la commune
- Axe 2 : Asseoir une armature paysagère, végétale et écologique au sein du territoire
- Axe 3 : Améliorer la qualité architecturale, énergétique et paysagère du territoire
- Axe 4 : Renforcer le lien social et les conditions du bien-être de la population
- Axe 5 : Renforcer le centre-ville dans l'armature du territoire communal
- Axe 6 : Favoriser les mobilités alternatives à la voiture
- Axe 7 : Renforcer l'attractivité et le statut de pôle urbain de Valleiry au sein du Vuache.

### **1.3 - Cadre de la procédure d'enquête publique**

- La révision du PLU a été prescrite par DCM du 26 juin 2014 avec les modalités de la concertation (article L300-2 du Code de l'Urbanisme (CU)).

- Le débat en Conseil Municipal a eu lieu le 29 septembre 2016. A noter qu'il y a eu des ateliers urbains, une réunion de réflexion pré-PADD en Conseil Municipal le 15 mars 2016 et une réunion publique le 26 avril 2016.

- La concertation avec le public a fait l'objet d'une attention toute particulière avec : diffusion de trois lettres d'information (au démarrage de la procédure, lors de l'établissement du diagnostic et des enjeux et pour les orientations générales du PADD), de l'organisation de trois réunions publiques avec publication de l'avis de ces réunions dans un journal du département (le 13/10/2015, le 26/4/2016 et le 21/2/2017) et d'ateliers urbains participatif le 26/1/2016) et mise à disposition d'un registre pour recueillir les observations du public. Enfin, la commune a affiché en mairie et mis en ligne sur son site des documents d'information sur le projet de PLU au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

- Le bilan de la concertation montre qu'elle a été effective et constante tout au long de la procédure, elle a même été renforcée puisque la commune est allée au delà des modalités prévues dans la délibération de prescription. Il en ressort une participation moyenne de l'ensemble de la population (2% environ) mais les échanges ont été enrichissants pour le projet de PLU. La mise à disposition des éléments sous différentes formes a été aussi utile puisque ils ont suscité plusieurs retours. Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont eu lieu par DCM du 16 mars 2017.

- Ce projet est soumis à enquête publique par le maire de Valleiry (article L153-19 du CU et suivants) et L123-1 du CE et suivants).

- A l'issue de l'enquête, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal de Valleiry devra se prononcer et approuver le PLU (article L153-21 du CU).
- Neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU, la commune doit procéder à un débat analysant les résultats de ce plan qui doit conduire à une délibération du CM (L153-27 du CU).

## 2 - COMPOSITION DU DOSSIER

Constitué par la commune de Valleiry, le dossier a été mis à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête conjointe ainsi que sur le site internet de la commune.

Il comprend les pièces suivantes :

### **Dossier 0 Actes administratifs**

- 0.1 Délibération de prescription de la révision du PLU
- 0.2 Délibération relative au débat du PADD
- 0.3 Bilan de la concertation
- 0.4 Délibération d'arrêt du PLU
- 0.5 Délibération relative au changement de nomenclature réglementaire du PLU
- 0.6 Avis relatif à la réalisation d'une évaluation environnementale
- 0.7 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées sur le dossier de PLU
- 0.8 Actes régissant l'enquête publique
  - Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
  - Arrêté municipal soumettant le projet à enquête publique
  - Avis de publicité de l'enquête publique
  - Parutions et annonces de l'enquête publique dans la presse locale

### **Dossier 1 Rapport de présentation (RP)**

- 1.1 Etat initial de l'Environnement
- 1.2 Diagnostic territorial
- 1.3 Justification des choix

### **Dossier 2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

### **Dossier 3 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

- 3.1 OAP sectorielles
- 3.2 OAP thématiques

### **Dossier 4 Règlement**

- 4.1 Règlement pièce écrite
- 4.2 Règlement pièces graphiques
  - 4.2.1 Plan général de la commune
  - 4.2.2 Plan du bourg

## **Dossier 5 Annexes**

### 5.1 Servitudes d'utilité publique

#### 5.1.1 Servitudes d'utilité publique Pièce écrite

#### 5.1.2 Servitudes d'utilité publique Pièce graphique

### 5.2 Annexes sanitaires

#### 5.2.1 Alimentation en eau potable

#### 5.2.2 Assainissement des eaux usées

#### 5.2.3 Schéma directeur des eaux pluviales

#### 5.2.4 Collecte, tri et élimination des déchets

### 5.3 Risques et nuisances

#### 5.3.1 Informations relatives aux risques et aléas naturels

#### 5.3.2 Règles techniques de défense contre l'incendie

### 5.4 Prescriptions architecturales et paysagères

#### 5.4.1 Délibération instituant le permis de démolir

#### 5.4.2 Délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable

#### 5.4.3 Périmètres de contrôle des divisions foncières soumis à déclaration préalable (article L115-3 du CU

#### 5.4.4 Nuancier de couleurs communal

#### 5.4.5 Palette végétale communale

## **3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

Je soussigné, Yves Dombre, Lieutenant-colonel à la retraite, Officier de la Légion d'Honneur, Commandeur dans l'ordre national du mérite, n'ayant aucun lien ni intérêt à Valleiry, ai été chargé, par ordonnance n°E17000154/38 de monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble du 18 avril 2017, de l'enquête publique conjointe prescrite par arrêté municipal n°2017-92 du 21 juillet 2017.

### **3.2 - Contacts et étude préalable à l'ouverture de l'enquête**

Après avoir reçu la désignation, le 21 avril 2017, j'ai contacté la mairie de Valleiry, maître d'ouvrage. Madame Marie Gentil, directrice des services techniques et de l'urbanisme de la commune et chargée du dossier est la personne référante devant suivre le dossier de révision du PLU. Au cours de cet entretien téléphonique, elle m'a indiqué :

- que la consultation des personnes publiques associées (PPA) était en cours et que la date limite pour recevoir leurs avis était le 13 juillet 2017,
- qu'elle allait me faire parvenir le dossier.

Dès le 8 juin, j'ai reçu les premières réponses des PPA, SDIS, CMA, INAO, CCI, CA, CDPNAF, DDT, CCG et quelques informations du département, l'avis lui-même ne parviendra qu'en septembre.

La décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale du 28 juillet 2017 indique que, sur la base des informations apportées par la commune, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale

Pendant ce temps, j'ai pu prendre connaissance du projet de PLU.

Le 14 juin 2017, j'ai rencontré Madame Magali Brogi, première adjointe de la commune et Madame Marie Gentil. Elles m'ont présenté dans ses grandes lignes le projet de révision du PLU de Valleiry. Le dossier préparé par la société Urbeo m'avait été envoyé par la poste.

Ce même jour, après la première prise de contact, j'ai effectué une visite de la commune. Au cours de laquelle, m'ont été présenté les différents quartiers, les zones principales du PLU et les points particuliers et les zones sensibles soulevés au cours de la réunion ainsi que les OAP envisagées.

Le 9 août 2017, j'ai rencontré Mme Brogi et Mme Gentil à qui j'ai pu poser un certain nombre de questions à l'issue de l'étude du dossier. Elles ont pris note des remarques, des modifications ou améliorations à apporter au dossier et ont souhaité que ces remarques figurent sur le rapport. Cette seconde réunion a eu lieu pour approfondir le dossier, en particulier au niveau des OAP et demander un certain nombre d'éclaircissement sur l'ensemble du dossier.

### **3.3 - Arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique**

Par arrêté n° 2017-92 du 21 juillet 2017, Monsieur le maire de Valleiry a engagé l'ouverture d'une enquête publique conjointe sur le projet de PLU et le zonage des eaux pluviales.

### **3.4 - Affichage et publicité**

#### *341 - Publication dans la presse*

La publication de l'avis d'enquête a été effectuée selon les règles (article L123-10 du CE) :

- 15 jours avant l'enquête : Le Dauphiné du 7 août 2017 page 19 et le Messenger du 3 août 2017 page 39,
- Dans les 8 premiers jours de l'enquête : Le Dauphiné du 25 août 2017 page 19 et le Messenger du 24 août 2017 page 40.

L'ensemble des publications a été paraphé par moi-même et joint au dossier.

#### *342 - Affichage de l'avis*

L'avis a été affiché le 3 août 2017 ainsi que sur le panneau lumineux de la commune. Lors de la première réunion et à chaque permanence, j'ai pu vérifier la présence de l'avis d'enquête publique, sur le panneau d'affichage de la mairie sur format A2 et papier jaune.

Ces opérations ont été attestées par certificat d'affichage signé de monsieur le maire de Valleiry en date du 28 septembre 2017.

### **3.5 - Modalité de l'enquête**

- ➡ Signature du dossier et des registres d'enquêtes

Une réunion s'est tenue en mairie le 22 août 2017 à onze heures avec Madame Marie Gentil. Elle a permis de vérifier l'ensemble du dossier devant être mis à la disposition du public

J'ai pu vérifier chacune des pièces composant le dossier officiel et les viser ainsi que les registres d'enquête avec numérotation et paraphe de chacune des pages.

➔ Déroutement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 38 jours consécutifs du mardi 22 août 2017 à 13h30 au jeudi 28 septembre 2017 à 18h inclus.

Le dossier a été maintenu à la disposition du public à l'accueil pendant les heures d'ouverture de la mairie soit le lundi de 13h30 à 18h, le mardi de 13h30 à 19h, le mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, le jeudi de 13h30 à 18h et le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h. Un poste informatique a aussi été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

Le dossier a également été mis en ligne ainsi que les registres d'enquête dématérialisés sur le site de la commune pour le projet de PLU <https://www.registre-dematerialise.fr/356> et pour le zonage des eaux pluviales : <https://www.registre-dematerialise.fr/357>. Ces adresses mail n'étaient valides que pendant la durée de l'enquête, du mardi 22 août 2017 au jeudi 28 septembre 2017.

Le dépôt du dossier d'enquête publique en mairie a été attesté par un certificat signé de monsieur le maire de Valleiry.

➔ Permanences de réception du public

J'ai tenu quatre permanences en salle de réunion à l'accueil de la mairie pour recevoir les personnes souhaitant me rencontrer, me soumettre leurs observations ou poser leurs questions sur le projet de PLU et de gestion des eaux pluviales.

Les permanences ont eu lieu le mardi 22 août 2017 de 13h30 à 17h, jour de l'ouverture de l'enquête, le mardi 29 août 2017 de 16h à 19h, le mercredi 20 septembre 2017 de 9h à 12h et le jeudi 28 septembre 2017 de 15h à 18h, dernier jour de l'enquête.

➔ Clôture de l'enquête

Le délai étant expiré, le jeudi 28 septembre 2017, après 18h, les différentes observations orales, courriers et courriels recensés et numérotés (et imprimés pour les courriels), les registres ont été clos et signés par moi-même.

Le 28 septembre 2017, à 18h, l'enquête publique étant close, j'ai vérifié que les registres dématérialisés étaient fermés et qu'il n'était plus possible de déposer une observation.

### **3.6 - Mémoire en réponse de la Commune**

En application de l'article R123-18 du CE, un rendez-vous a été pris le mercredi 4 octobre 2017 avec Madame Gentil pour leur communiquer les observations orales et écrites dans un mémoire en rappelant que la commune disposait de 15 jours pour apporter des observations éventuelles.

Le 18 octobre 2017, j'ai reçu de la commune le mémoire en réponse par voie électronique.



### **3.7 - Remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur**

Un rendez-vous a été pris pour remettre le rapport et l'avis concernant l'enquête conjointe ainsi que le dossier d'enquête visé par moi-même le jeudi 26 octobre 2017.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté, j'ai transmis le dossier d'enquête, le rapport d'enquête publique et l'avis, à monsieur le maire de Valleiry.

Conformément à ce même article de l'arrêté, j'ai transmis un exemplaire du rapport et de l'avis à monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble le 31 octobre 2017.

## **4 - CONSULTATION OFFICIELLE**

À la date limite de réception des avis des PPA, les organismes suivants n'avaient pas répondu : le Conseil Régional, le Conseil départemental (avis reçu hors limites en mairie le 5/10/2017), le Comité régional de la propriété foncière, le Syndicat intercommunal du Vuache (envoi d'un courrier), les mairies de Chancy, Chênex, Dingy, Vulbens, Viry, Alster conservatoire et Apollon 74.

### **4.1 -Service Départemental d'Incendie et de Secours de Haute-Savoie (SDIS)**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des points suivants :

- Mettre en conformité les points d'eau incendie en regard des risques à défendre,
- Adapter le dimensionnement de la DECI au projet de développement urbain fixé par le PLU,
- Vérifier le niveau des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles,
- Prendre en compte la présence de canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

### **4.2 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)**

Valleiry a connu un taux de croissance de + 4,6% entre les deux derniers recensements (contre 1,4% pour le département. Cette croissance est due au solde migratoire. La commune affiche un caractère résidentiel. Le nombre des actifs augmente plus que le nombre d'emploi sur la commune. Seul 12% des actifs travaillent sur la commune et 68% sont frontaliers.

Classé pôle secondaire au niveau du SCoT, Valleiry doit étoffer son offre en équipements, services et commerces. Elle dispose d'une ZAE de 22ha (Grand Pré) dont 1/3 en friche. Le site est stratégique à l'échelle du projet d'agglomération franco-valdôtaine.

L'artisanat comprend 49 entreprises dont 42% hors champ agricole. Le nombre de création est plus élevé que les radiations. Le taux de survie est dans la moyenne départementale. Le tissu est plutôt jeune : 52% des entreprises ont moins de 3 ans (45% pour la CCG), 23% plus de dix ans (29% CCG).

#### **➔ PADD**

- Axe 5 : la CMA est favorable au développement du commerce et des services dans le centre bourg. Il est possible de déterminer un périmètre de droit de préemption commercial pour préserver la diversité commerciale et artisanale en centre bourg si celle-ci est menacée.
- Axe 7 : La commune a le souhait de développer l'accueil des TPE dans les ZAE sans créer de concurrence avec la centralité. Il est possible de préciser que les ZAE pourront accueillir les TPE ne

pouvant se localiser en mixité de l'habitat afin d'exclure les activités devant s'établir en centre bourg (boulangerie, boucherie, services à la personne).

➔ OAP

Pour l'OAP 5, la surface commerciale nouvelle n'est pas précisée.

Cette nouvelle surface risque cependant d'augmenter le nombre de locaux d'activités vacants, plus vétustes et moins bien positionnés. En amont des constructions, choisir le type d'activités à accueillir en rez-de-chaussée pour disposer de locaux adaptés.

➔ Règlement

- Zone UA : adopter les mêmes règles pour le commerce que pour l'artisanat.
- Zone UB : La limitation du commerce permettrait de favoriser le développement commercial en zone UA et USa.
- Zone USb : Préciser que ne sont pas autorisés les activités artisanales du secteur alimentaire de détail et des services à la personne.
- Zone Nmi : elle a été créée pour accueillir les déchets inertes pour les entreprises BTP et permet d'éviter les dépôts sauvages.

La CMA donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des points évoqués.

### 4.3 - Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Il regrette la mobilisation de 7ha sur le site de Grand Pré pour une zone logistique.

Il rappelle la nécessité de préserver les prés de fauche et les pâtures qui garantissent l'autonomie alimentaire exigée par les cahiers des charges des IGP (Indication Géographiques Protégées). Le secteur est proche d'une exploitation impliquée dans une IGP « Tomme de Savoie et Emmental de Savoie ». Le lien au terroir des IGP laitières repose en grande partie sur l'origine locale de l'alimentation et le caractère extensif de l'élevage. En outre, le maintien en prairie des parcelles proches des bâtiments d'élevage permettant les deux traites par jour est indispensable au maintien des exploitations laitières. La commune devra veiller à ce que le projet d'aménagement n'impacte pas la pérennité de l'exploitation engagée dans une filière de qualité IGP.

Avis favorable avec prise en compte des remarques.

### 4.4 -Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie CCI)

La typologie des activités commerciales devant s'implanter sur les OAP de Vernay et d'Acquit Ouest devra faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas fragiliser le tissu commercial existant. Le stationnement, notamment à proximité du pôle gare et de l'espace Fol, devra être développé d'autant que le centre souffre d'un déficit à ce sujet.

Il est important de mentionner sur le règlement, article 1.1 zone USa, que les activités industrielles y sont interdites, comme pour la zone AUa. Par contre, l'interdiction de commerces de détail en zone AUa (Règlement 1.1, AUa P116) est en contradiction avec l'objectif recherché.

Avis favorable avec prise en compte des remarques.

#### **4.5 -Chambre d'Agriculture (CA)**

##### ➔ Rapport de présentation

- La commune indique 8,3ha espaces agricoles (déclarés PAC) urbanisés dans la dernière décennie. Le chiffre est sous estimé, toutes surfaces exploitées n'étant pas déclarées à la PAC. Ceci est confirmé puisque la commune indique une consommation moyenne de 2,15ha par an ces dernières années. Elément à préciser dans le RP.
- L'exploitation maraîchère ayant son siège sur la commune, ce sont trois exploitations agricoles à prendre en compte sur la commune.

##### ➔ OAP

- Le projet prévoit une urbanisation de 50 logements/ha en moyenne. Dans le même but, les ZAE devraient fixer des objectifs en matière d'optimisation du foncier, stationnements en souterrain, pourraient être des solutions pour réduire les emprises et densifier plus ces ZAE.
- L'OAP thématique : les passages à crapauds sont imposés pour l'implantation des serres maraîchères dans cette OAP. Or, les crapauds sont déjà bloqués par les infrastructures existantes. L'exploitation ne doit pas supporter le surcoût financier des ces passages à crapauds. Cette contrainte doit être supprimée ou qu'il soit précisé qu'il ne reviendra pas à l'exploitation de financer ces passages à crapauds et que l'autorisation d'implantation des serres ne sera pas conditionnée à la réalisation de ces ouvrages.

##### ➔ Règlement

- Graphique : Un secteur Ap n'a pas de correspondance avec le règlement écrit.
- Ecrit : « les bâtiments à usage agricole ne peuvent s'implanter à moins de 100 mètres de constructions n'ayant pas une vocation agricole ». L'implantation relève de différentes règles sanitaires (RSD ou ICPE). Pour ne pas créer de confusions, la CA demande de supprimer cette disposition.

Avis favorable avec prise en compte des remarques.

#### **4.6 - Direction Départementale des Territoires (DTT)**

La commune a soumis le projet à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis favorable avec prise en compte des remarques.

##### *4-61 - Consommation des espaces agricoles et forestiers*

La commune souhaite maîtriser la croissance démographique (2,45%) et limiter le nombre d'habitants à 6500 en 2028.Ce qui implique la construction de 1060 logements, tous en zone urbanisée existante. La densité prévue de 50 logements/ha implique une mobilisation de 21,2ha. La consommation totale de 27,1ha se répartie en :

- 5,2 ha de dents creuses,
- 9,8 ha d'extension urbaine,
- 11,1 ha extensions urbaines économiques,

- 1ha extension urbaine d'équipements publics.

Conformément au SCoT, le projet concentre l'extension urbaine au chef-lieu, notamment dans les secteurs stratégiques, pole de la gare et Matailly. Il permet la réalisation de 108 logements locatifs sociaux (LLS) et 17 logements accession sociale. L'analyse de la consommation foncière résulte d'un travail sérieux. Le projet identifie un potentiel constructible où les dents creuses sont distinguées. Les divisions parcellaires sont aussi prises en compte estimées à 2,5ha. Le RP indique le déclassement de 19ha de zones urbaines par rapport à l'ancien PLU, 11ha espaces résidentiels et 8ha à vocation économique.

Le RP devrait présenter un tableau comparatif des surfaces.

#### *4-62 - Prise en compte des espaces naturels et agricole, de l'environnement et des paysages*

##### ➔ Espaces naturels et évaluation environnementale

Par décision du 13/1/2017, l'autorité environnementale a décidé que le projet de PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale. L'état initial de l'environnement (EIE) a été opéré dans le diagnostic du Territoire.

Les objectifs du PADD sont bien décrits, ambitieux et l'EIE est satisfaisant, identifiant bien les enjeux.

##### ➔ Espaces agricoles

Le projet concernera 19,2ha , de surface agricole dont 15,7ha déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2015 soit 8% de la surface agricole déclaré. Cette perte de 19,2ha pourrait avoir des incidences sur le fonctionnement des exploitations. Alors que le SCoT l'admet, il apparaît que l'artificialisation des surfaces destinée à la ZAE, à vocation logistique, sera préjudiciable à l'agriculture.

La Zone Agricole Protégée (ZAP) est bien délimitée et classée en As adapté.

#### *4-63 - Habitat et mixité sociale*

L'objectif du PLH est de 107 LLS et 46 en logement en accession abordable (LAS) sur 6 ans soit, à l'échelle du PLU, 180 LLS et 80 en LAS. Le PLU prévoit que tout programme de plus de 400m<sup>2</sup> et au moins 5 logements, doit comprendre 20% minimum de LLS et 5% minimum de LAS. L'essentiel des dents creuses est couvert par un tel secteur. Mais certaines parcelles non construites et contiguës ne sont pas incluses dans ce périmètre (5419, 5418, 5417, 5416, 1638, 1637, 977, 978, 2595, 2592, 2208, 904). Il est nécessaire d'être plus exhaustif ou instaurer cette servitude sur toute la commune ou au centre-bourg.

Pour atteindre l'objectif du PLH en LLS, il serait pertinent de porter le taux à 25% dans tous les secteurs de mixité sociale ou à 30% des secteurs les mieux situés par rapport au centre soit les OAP 3 et 5. Une délibération de la commune devrait apporter plus de précisions sur les conditions d'accès au LAS.

Le secteur STECAL identifié porte sur les parcelles 1606 et 2034 alors que les gens du voyage sont installés sur les parcelles 3130 et 3133.

#### *4-64 - OAP*

Elles sont claires et bien définies. Les 3 et 5 au coeur du bourg sont stratégiques pour le développement de la commune. Mais elle doit poursuivre la réflexion qui définira la composition urbaine et paysagère de ces espaces.

#### *4-65 - Risques naturels*

Le repérage des contraintes liées au risques naturels est bien réalisé mais seuls les secteurs en aléa fort devraient être repérés comme secteurs inconstructibles.

#### *4-66 - Les déchets inertes*

Compte tenu des travaux en cours et des projets, la commune a repéré un site pour les déchets inertes inscrit en Nmi sur le plan de zonage.

En conclusion, la DDT émet un avis favorable au projet de PLU avec prise en compte des remarques ci-dessus.

#### *4-67 - Annexe*

- La commune devrait délibérer sur l'instauration ou la mise à jour d'un droit de préemption urbain.
- Le SDIS attire l'attention sur la nécessité de renforcer le réseau et de s'assurer du dimensionnement de ce réseau en fonction des besoins créés ou augmentés par la réalisation du projet de PLU.
- Quelques modifications sont demandés sur les différentes pièces du dossier.

### **4.7 -Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

Vu le rapport d'instruction de la DDT présenté aux membres de la CDPENAF et à l'unanimité, un avis favorable est donné pour ce dossier de PLU avec prise en compte des observations de la DDT.

### **4.8 - Communauté de commune du Genevois (CCG)**

Le SCoT a été approuvé le 16/12/2013 et le PLH le 30/09/2013;

La CCG précise qu'elle a été associée tout au long de l'élaboration du PLU de Valleiry.

#### *4-81 - Observations relatives à la mixité sociale*

La CCG recommande d'établir le programme de mixité sociale pour toutes opérations de 700m<sup>2</sup> ou plus équivalent à 8 logements et d'exprimer la part en locatif social en % de la surface de plancher. L'objectif au sein des OAP est de réaliser 108 LLS et 17 en LAS et 35 logements avec un prix inférieur de 15% au prix du marché. Les OAP couvrent ainsi 50% de l'objectif de logements sociaux fixé par le SCoT et le PLH. Ces dispositions sont compatibles et mettent en oeuvre le SCoT et le PLH.

#### *4-82 - Rapport de présentation*

- ➡ Etat initial : doit être complété avec le document relatif aux nappes stratégiques (Matailly).
  - P51 : légende manquante
  - P73 : Citer l'étude hydrologique de la CCG qui localise les zones d'aléas plus finement que le document des services de l'Etat.
- ➡ Diagnostic
  - P 87 : une erreur sur la position des réservoirs,

- P 91 : Le document cite une analyse des points noirs non repris dans l'annexe sanitaire,  
➔ Justification des choix : P35 : l'objectif de rétention de 15l/ha/s est indissociable de la prise en compte de pluie de retour 10 ans, déterminant dans le dimensionnement des ouvrages.

#### 4-83 - OAP

- Introduire une référence aux espèces végétales locales et invasives (cf. liste en annexe),
- Toute suppression de haies, végétaux et arbres oblige à replanter à même linéaire égal,
- Pour une opération, dès 8 logements, une obligation est faite de prévoir un espace commun en rez-de-chaussée.

#### 4-84 - Règlement

##### ➔ Dispositions générales : La CCG demande de :

- préciser la définition des logements répondant aux objectifs de mixité sociale,
- introduire la référence à la liste des espèces locales et invasives,
- ajouter la règle en toutes zones des dispositions favorisant le passage de la petite faune,
- définir la notion de pleine terre,
- ajouter un article liminaire permettant les adaptations mineures justifiées par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

##### ➔ Zones UA et UB

Article 2 -( cf. ci dessus) : obligation de mixité sociale pour toutes opérations de 700m<sup>2</sup> et plus pour 12 logements ou plus, obligation de prévoir un espace commune en rez-de-chaussée.

##### La CCG demande de :

- autoriser les travaux de réhabilitation, notamment pour améliorer les performances énergétiques, des constructions existantes situées en zone d'aléa,
- autoriser de déroger aux toitures deux pans pour s'inscrire dans l'environnement bâti,
- reconsidérer les reculs par rapport aux voies, ne favorisant pas l'optimisation foncière et les divisions parcellaires,
- autoriser l'implantation des annexes en limite, sauf éventuellement pour les piscines et vérandas
- prévoir un règlement spécifique pour le stationnement des opérations en individuel.

##### ➔ Zones UB, A et N

Une partie de ces zones est comprise dans le périmètre de la nappe stratégique de Matailly. Le SAGE de l'Arve, bientôt approuvé, impliquera des règles de gestion. Le PLU devra y être compatible. Cette zone couvre notamment le hameau de la Joux où les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en tenir compte.

##### ➔ Zones USa, USb et AUa

La CCG souligne un certain nombre de points qui devront être pris en compte ;

- Interdiction des activités artisanales de moins de 300 m<sup>2</sup> peut inciter à surdimensionner les besoins réels d'une entreprise,
- Les toits terrasses : les bâtiments industriels sont rarement conçus pour supporter une charpente traditionnelle,
- L'obligation des bureaux en rez-de-chaussée va à l'encontre des préconisations de la CCG. L'objectif est de densifier en exploitant les niveaux supérieurs pour les fonctions supports ne nécessitant pas le rez-de-chaussée,
- Le retrait de 8m à compter des voies ne correspond pas à une optimisation du foncier. La CCG demande une diminution à 3m entre bâtiment et 3m par rapport à une emprise publique.
- Contraindre les installations techniques (photovoltaïques par exemple) à ne pas être visible depuis l'espace public, limite l'utilisation des énergies renouvelables,
- Les dispositions relatives au stationnement pour les commerces, les services et autres activités secondaires et tertiaires, sont un maximum,
- Pour la desserte de l'assainissement, prendre en compte les effluents domestiques.

➔ Zone AU<sub>sa</sub>

Le coefficient d'espace vert n'est pas judicieux et contraint l'optimisation du foncier. En zone économique, les espaces verts ne sont pas aménagés pour favoriser la nature en ville. La CCG recommande d'inciter la plantation de haies, d'arbres...

➔ Zone U<sub>Se</sub> et AU<sub>Se</sub>

La CCG conseille de ne pas être trop restrictif pour optimiser le foncier à vocation d'équipements publics. Elle recommande d'autoriser les habitations à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au bâtiment principal et être plus souple sur les énergies renouvelables.

➔ Zones U<sub>Se</sub>, U<sub>Sen</sub> et AU<sub>sb</sub> : Pour l'assainissement, prendre en compte les effluents domestiques

➔ Zone U<sub>Sf</sub> : Supprimer la mention au raccordement AEP et EU

➔ Zone U<sub>Sr</sub> : le raccordement n'est pas forcément obligatoire pour le service des eaux. La CCG demande à préciser que le raccordement n'est possible que si le schéma annexe sanitaire confirme une desserte dans la zone. L'assainissement des eaux usées devra être conforme (ANC si impossibilité de se raccorder au réseau).

➔ Zone A, A<sub>s</sub> et N : Le service des eaux n'est pas obligatoire, ces secteurs ne font pas partie du schéma d'alimentation en eau potable. Il n'est possible que si le schéma annexe sanitaire confirme la desserte de la zone, sinon le pétitionnaire devra trouver une autre solution d'approvisionnement.

➔ Ensemble des zones (sauf N<sub>zh</sub>) : La CCG demande de mentionner, à la desserte des eaux pluviales, les trois règles suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation,
- Favoriser l'infiltration
- Faire une rétention avant rejet au réseau, rejet contraint 15l/s/ha pour une pluie de retour de 10 ans.

Gestionnaire de l'approvisionnement en eau potable jusqu'en 2020, la commune devra prévoir l'adaptation du zonage pluvial sur la zone de sauvegarde de la nappe de Matailly.

#### 4-85 - Observations relatives au zonage

##### ➔ Zone USa

Classer les parcelles A4507, 4508 et 4510 en zone AUSe pour y implanter la maison de santé publique en cours de réflexion.

##### ➔ Zone A

##### ✓ Grateloup :

- un corridor écologique majeur (au côté de celui de Cruseilles), est situé de part et d'autres de l'exploitation maraîchère. Outre les amphibiens (2000 spécimens/an), un crapauduc temporaire est installé chaque année sur les routes de Grateloup et du Biolay ainsi qu'à l'intersection.

- L'extension sur la parcelle ZA11 : la CCG n'y est pas favorable sans prescriptions particulières. Si l'extension est maintenue, les points suivants devront être pris en compte :

- ▶ conserver un passage important entre les parcelles ZA37 et ZA20,
- ▶ prescriptions identiques pour ZA20 et ZA11,
- ▶ phaser dans le temps l'urbanisation des parcelles, priorité à ZA20 et ouverture de ZA11 lorsque aménagement ZA20 sera complet (déclaration achèvement des travaux,
- ▶ reporter ces prescriptions aux règlements écrit et graphique.

- ✓ Erreur entre zone UB\* et Nzh : la couleur correspond à une zone A alors que le secteur est classé en As. Erreur identique au lieu-dit « Champ d'Aine ».

- ✓ La zone Ap n'existe pas , classer le secteur en As,

- ✓ Le secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) n'est pas positionné correctement, à déplacer entre A40 et RD,

- ✓ Inscrire un ER le long des voies à l'étude pour l'itinéraire Via Rhona sur une bande de 5m,

- ✓ Le zonage délimite les ER4 et 5 comme bassins de gestion des eaux : quel est leur objectif, modes de fonctionnement et dans quels délais?

##### ➔ Zone UA

Classer le bâtiment de la gare en USe, voire avec un ER. Ces bâtiments fermés, inoccupés et inutilisés, pourraient constituer un point de mobilité autour de l'arrêt de bus ligne M avec stationnements pour l'auto partage, le covoiturage, la recharge électrique, les deux roues et des toilettes pour les chauffeurs de la ligne M qui font défaut.

#### 4-86 - Observations relatives aux annexes



➔ 5.2.3 : Schéma directeur des Eaux pluviales : Rien n'indique le temps de retour de 10ans, donnée primordiale pour le dimensionnement des systèmes de rétention. Il faut clarifier le texte, en l'absence de possibilité d'infiltration, une rétention est requise avant le rejet au milieu superficiel ou au réseau. La carte propose un zonage collectif et non collectif; comment cela se décline-t-il?

➔ 5.4.5 : Palette végétale communale : la CCg alerte la commune, car toutes les espèces citées ne sont pas locales, voire sont des espèces invasives (comme le robinier non acacia). La CCG demande la modification de cette palette en listant les espèces locales et les espèces invasives (annexe DOO du SCoT).

La CCG, compte tenu de ces observations, émet un avis favorable sur le projet de PLU.

#### **4.9 Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)**

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet de zonage d'assainissement de la commune de Valleiry n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale, la MRAE décide que le projet ne sera pas soumis à évaluation environnementale.

#### **4.10 -Département de Haute-Savoie**

➔ Forêt communale de Valleiry : les points particuliers sont à prendre en compte/

- Distance de construction : maintenir une distance de 50m contre la forêt afin d'éviter tout problème de chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieur,
- Accès à la forêt : le PLU veillera au maintien des accès à la forêt pour les engins de fort tonnage,
- Terrains à maintenir en zone constructible en vue de permettre ou de faciliter la desserte des massifs forestiers : place de dépôt (hélico) ou de dépôt et d'ancrage pour le câble à déterminer dans une bande forestière périphérique de 500m selon les projets en cours ou futurs.

➔ Chemins piétons existants ou à créer : les tracés inscrits au PDIPR doivent être reportés dans le PLU sur le plan de zonage. Cela concerne la boucle transfrontalière de Valleiry inscrite au PDIPR et le tracé du GR pas des Huguenots, labellisé en 2015 par la Fédération Française de Randonnée Pédestre.

#### **4.11 - Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**

Le territoire de la commune de Valleiry est concerné par la ligne aérienne 63kV Pougny-St Julien en Genevois. L'ouvrage est bien représenté sur le plan de servitudes et sur la liste des servitudes.

Les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Aussi, RTE demande d'insérer les phrases suivantes dans le règlement :

- Article 1.1 zones A et As : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les

travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou technique. »

- Article 2.1 des zones UB\*\* et As (volumétrie et implantation des constructions) : « Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

De plus, RTE demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec les ouvrages de RTE.

AVIS DE LA COMMUNE :

La commune souhaite se positionner sur les points soulevés par les PPA après l'enquête publique pour pouvoir les traiter en relation avec toutes les observations formulées par le public.

Elle souligne les enjeux principaux qui sous-tendent son projet de PLU:

- Etudier et prendre en compte la répartition des commerces dans la zone économique et réfléchir sur la nécessité d'établir un droit de préemption commercial,
- Etudier l'installation d'une maison de santé dans la zone Usa,
- Conduire une nouvelle réflexion sur le développement de la zone maraîchère,
- Poursuivre le développement de la mixité sociale,
- Revoir et préciser les règles d'implantation et architecturale des constructions.

## 5 - PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le 4 octobre 2017, j'ai relaté au maître d'ouvrage le déroulement de l'enquête et lui ai transmis le mémoire des observations. Il faut noter une bonne participation du public au cours de chacune des permanences avec 30 observations orales, mais également 20 lettres et dossiers ainsi que 15 courriels. Aucune inscription n'a été porté sur les deux registres d'enquête publique.

La liste des observations figure en annexe.

Le 19 octobre 2017, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse regroupant observations et avis de la commune de Valleiry relative à la révision du PLU.

La synthèse de ces documents est détaillée ci-après. L'ensemble des observations et remarques faites au cours de l'enquête par le public est suivi de l'avis de la commune et de ses propositions éventuelles de modifications.

Le mémoire concernant l'enquête publique conjointe sur le Zonage d'eaux pluviales de la commune de Valleiry fait l'objet d'un document annexe sachant que seules deux observations abordent, très succinctement, ce thème.

PROPOS GÉNÉRAL DE LA COMMUNE :

*Au regard des avis formulés par le public, plusieurs éléments seront corrigés pour adapter le document d'urbanisme en cours d'élaboration. Nous relevons deux types de remarques :*

- celles ayant une portée d'intérêt général
- celles correspondant à des cas très particuliers.

Nous relevons par ailleurs, à certains égards, des positions antagonistes selon les thématiques. Par exemple, celles relatives à la densité du centre-bourg : des requérants proposent de densifier davantage le centre tandis que d'autres estiment que les propositions réglementaires vont dans le sens d'une sur-densification avec une diminution des espaces végétalisés.

Les remarques détaillées de la commune sont présentées ci-après pour chaque point soulevé.

## 5.1 - Observations générales

### Remarque préliminaire

Le volume des documents est très important et non optimisé. Le poids du dossier est conséquent, mais le poids informatique des documents est aussi considérable (500 MO pour le règlement ou 1400 MO pour les annexes). Il peut être pénalisant et décourageant pour les personnes ayant un matériel informatique peu performant ou relié à un réseau de basse qualité de chercher à s'informer! (M.Ferlin Gérard, courriel 2 eaux pluviales).

#### AVIS DE LA COMMUNE :

Certains fichiers peuvent avoir un poids optimisé (règlement graphique en particulier), mais pour les autres pièces (textes avec cartes et photographies), le poids des fichiers sera difficilement compressible davantage, sans avoir d'effet sur la lisibilité des pièces du PLU.

La mise en ligne de l'ensemble de ces documents se fait dans le respect des obligations réglementaires, nécessitant un nombre important de pièces.

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

C'est la raison pour laquelle il me paraît indispensable de réaliser un glossaire détaillé, voire même de mettre en place un système de moteur de recherche permettant de rapidement trouver les informations recherchées.

### 5.1.1 Compatibilité avec le SCoT

➔ Un rappel historique présente l'évolution de la commune face à la pression foncière et à l'étalement urbain généré par le développement du Grand Genève. D'où une orientation visant à limiter l'étalement urbain au profit d'une polarisation du territoire en lieux de vie pour une évolution plus durable de la commune. L'idée principale visait à conforter le centre bourg avec services et équipements, diversifier l'offre en logements, développer l'économie locale et l'emploi en profitant de la présence de la voie ferrée (VF) et de la gare.

Le nouveau projet s'oriente vers une urbanisation plus maîtrisée avec la préoccupation de maintenir une certaine nature en milieu urbain, une architecture plus adaptée à la taille du bourg, un phasage plus contrôlé de son développement. Les objectifs sont louables mais leurs transcriptions ne sont pas toujours compatibles avec les orientations du SCoT.

Le règlement prévoit, en centre bourg UA et en première couronne UB les règles suivantes:

- UA - Coefficient d'emprise au sol (CES) 0,35%; 30% d'espaces verts dont 60% d'un seul tenant et 40m<sup>2</sup> d'espaces verts par logement,
- UB - CES 0,25%; identique pour les espaces verts et 80m<sup>2</sup> espaces verts par logement.

Nécessaire pour réguler la densification compte tenu de la suppression du COS et favoriser une pénétration de la nature en milieu urbain, ces données ne semblent pas adaptées voire bloquantes dans le centre bourg pour certains projets notamment de renouvellement urbain, de réhabilitation de l'existant et pour atteindre les objectifs du SCoT (cf. les observations du SCoT et de l'Etat) et pour figer le développement du centre bourg au profit de la périphérie.

D'où les propositions suivantes :

- UA - CES à 40% pour mieux prendre en compte les caractéristiques d'un centre bourg.  
Les prescriptions visant à produire 40m<sup>2</sup> d'espaces verts par logement ne sont pas réalistes, voire bloquantes pour nombres de projets. Le bâti existant et son foncier sont souvent loin de permettre de répondre à ces prescriptions.
- UB - CES prévu correspond à un secteur pavillonnaire et non à celui d'accompagnement d'un centre bourg et sans distinction entre UB\* et UB\*\*.  
Le CES UB\* devrait être à 35% et UB\*\* à 30% pour encourager le stationnement souterrain ou couvert.  
Le pourcentage d'espaces verts pourrait être maintenu en limitant à 40% d'un seul tenant et la production d'espaces verts de 80 à 60m<sup>2</sup> par logement.

Ces propositions ne remettent pas en cause l'économie du projet, les objectifs du conseil municipal. Elles devraient améliorer la compatibilité avec le SCoT et permettre à Valleiry de poursuivre un certain développement dans des conditions plus soutenables et durables.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les règles proposées correspondent à un urbanisme maîtrisé, dans le respect des orientations du SCOT. Les règles envisagées dans le dossier de PLU cherchent à allier la densité de logements et le maintien d'une forte végétalisation du territoire. Les propositions formulées (augmentation de CES, diminution du nombre de m<sup>2</sup> d'espaces verts par logement) nécessitent d'être expertisées finement pour mesurer les incidences en termes de formes urbaines et de développement de surfaces de plancher. Les règles définies ont été calculées de manière à garantir un nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher global répondant aux orientations du PADD (création de 1060 logements). En dehors du CES et du coefficient de végétalisation, le règlement du PLU limite déjà les surfaces de parking extérieur (page 36 du règlement) ce qui encourage le stationnement souterrain ou intégré au bâti.*

*Les règles d'alignement seront ajustées pour répondre aux avis formulés par la CCG, les autres règles de formes urbaines allant bien dans le sens d'un respect des densités exigées par le SCOT (50 lgt par hectare).*

*Dans leurs avis, les personnes publiques associées n'ont pas remis en cause la compatibilité de notre PLU au SCOT. Aucun avis défavorable n'a été émis à ce sujet.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La proposition mérite d'être étudiée car elle semble donner une plus grande impulsion pour la densification du centre bourg et un peu plus de souplesse sur l'implantation des constructions par rapport à la végétation.

## 5.1.2 Densification

➔ La décision de la municipalité de limiter la densification du centre bourg est très surprenante! Le SCoT impose une moyenne de 50 logements/hectare sur tout le territoire en limitant l'étalement urbain. Le projet ne laisse la place au centre bourg qu'à des petits immeubles avec toit deux pans. Ce choix de développement n'est-il pas incohérent? Les projets, route de Chênex, seraient contraints alors que les immeubles Bouygues sont plus importants! De même, les constructions plus hautes sont encouragées à l'autre extrémité de la rue des Ferrages alors que l'on s'éloigne du centre!

Les incohérences se poursuivent : un promoteur qui a été découragé de densifier le secteur de l'église, a bénéficié en contrepartie de l'autorisation de construire un programme de collectifs à La Joux, au coeur d'une zone pavillonnaire.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le centre-bourg et les secteurs d'urbanisation future localisés à proximité immédiate du centre, encadrés notamment par les OAP, correspondent aux secteurs les plus denses de la commune envisagés pour la construction puisque ceux-ci peuvent atteindre jusqu'à 90 logements/ha. Les secteurs en périphérie de bourg, pour assurer leur insertion avec les tissus pavillonnaires environnants, ont des densités moindre (de l'ordre de 20lgt/ha), de manière à obtenir une densité moyenne globale communale de 50lgt/ha. Le règlement permet d'atteindre les densités maximales recherchées en limitant le plafond de hauteur à R+3+Comble maximum. L'augmentation des hauteurs envisagées pour la rue des Ferrages vise d'une part à « épaissir » le centre-bourg pour que les constructions les plus hautes ne se cantonnent plus seulement à la RD1206, d'autre part vise à se raccrocher à la future opération « Chez Jeannet » dont une progressivité des hauteurs est recherchée des secteurs pavillonnaires vers le centre-bourg.*

*Pour information, la réalisation du projet à la Petite Joux à laquelle il est fait référence, a été instruit à partir du PLU en vigueur et non du projet de PLU soumis à l'enquête.*

*L'objectif recherché du projet de PLU est de travailler sur les gradations des hauteurs de manière à mieux insérer les nouveaux immeubles dans l'environnement du bâti existant, principalement pavillonnaire.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il est effectivement regrettable que ce projet à la Petite Joux n'ait pas été étudié avec l'esprit du projet de PLU.

La densité moyenne de 50lgt/ha doit rester la norme. Mais il peut être possible de préciser, pour les OAP, une fourchette de densité : sur les tènements les plus grands, il est envisageable d'augmenter légèrement ce ratio sachant que la règle des 20% de logements sociaux conduira les promoteurs à limiter le nombre de logements sur les petites parcelles afin de ne pas être contraint par cette règle.

Du fait de l'incendie de Valleiry à la fin de la deuxième guerre mondiale, la commune ne dispose d'aucune dominance architecturale. Rien ne justifie donc l'obligation de toiture à deux pans et l'interdiction des toits terrasses végétalisés ou non. Pourquoi ne pas accompagner le développement de Valleiry avec une architecture moderne et adaptée en limitant l'étalement urbain par une densification plus forte du centre bourg? (M. Favre Marc, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les dernières décennies ont montré un étalement urbain prononcé et une libéralisation des formes architecturales sur la commune, ceci ayant pour conséquence de rendre peu lisible les identités architecturales et urbaines de la commune. L'incendie de la fin de la 2ème guerre mondiale, s'il a conduit à la suppression de bâtiments du XIXème, a permis l'émergence d'une architecture typique des années 50. L'OAP thématique « patrimoine » vise à protéger et à définir des principes de conservation des bâtiments remarquables de la commune, aussi bien datant du XIXème s. que des années 50.*

*Par ailleurs, le règlement cherche à forger une identité architecturale pour le Valleiry de demain. Si les règles portant sur les façades sont très limitées pour donner beaucoup de liberté aux pétitionnaires, le cadrage des toitures a été identifié comme un élément majeur. Les toits sont en effet très visibles dans les secteurs pavillonnaires (où l'on ne voit que les clôtures en premier plan) et dans les secteurs de pente, en périphérie du bourg. Pour autant, des assouplissements de règles seront apportés pour notamment permettre l'intégration des problématiques contemporaines (degré de pans, énergie, espaces végétalisés, gestion de l'eau...).*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune concernant l'adaptation des règles aux problématiques contemporaines, en particulier à permettre l'intégration des nouvelles énergies, des espaces végétalisés...

## 5.2 - OAP

### Généralités

- ➔ Mettre un phasage sur chaque OAP permettrait de lancer une opération avec une première étape de construction quand bien même un propriétaire refuserait de vendre une parcelle sur le tènement de l'OAP. Ceci est d'autant plus important que la taille du tènement augmente, exemple de l'OAP 8 avec 2,17 ha. (M. Cravero, observation orale, courriel); (Mme Favre Odette, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité confirme le phasage d'urbanisation à tous les secteurs soumis à OAP tout en confirmant la nécessité de respecter les règles des OAP.*

Avis du commissaire enquêteur :

Ce phasage me paraît effectivement indispensable tout en respectant les règles spécifiées pour chacune des OAP. Cela n'interdit pas de lancer une étude sur l'ensemble d'une OAP, comme cela est proposé pour l'OAP 1.

- ➔ Dans le cadre de l'OAP 1, le rapprochement des parcelles 4168 (appartenant à M. et Mme Zaffalon), 4166 (communale) et 809 (appartenant à Mme Chypre) imposera la gestion et le développement du découpage foncier, de la viabilisation et de la création d'un lotissement. Cette opération lourde nécessitera de faire appel à un grand groupe immobilier capable d'orchestrer un permis d'aménager applicable à l'ensemble de la zone.

C'est pourquoi, l'opération d'ensemble doit être supprimée. Un avant projet en deux temps a été proposé à la commune, calqué sur le découpage parcellaire entre parcelle 4168 et parcelle 809. Il permettrait, tout en définissant les grandes lignes du futur lotissement, d'éviter tout conflit avec l'autre propriétaire et ainsi de ne pas bloquer le lancement de l'opération. (M. Zaffalon Alienor, courriel 8).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La notion d' « opération d'aménagement d'ensemble » sera supprimée et compensée par un phasage à l'urbanisation.*

5.2.1 OAP 1 Noisetier-Grateloup

➔ Le propriétaire de la parcelle 809, attenante à l'habitation implantée sur la parcelle 808, précise qu'elle ne sera pas vendue. Aussi, souhaite-t-il qu'elle soit classée en agricole.

Il possède également la parcelle 4026 dont la situation est paradoxale. Classée U sur l'ancien PLU, elle a été classée en A sur le projet alors qu'elle est entourée à 90% par des zones constructibles et entièrement construites. Il s'agit là de l'exemple type de la dent creuse qui doit être urbanisée en priorité.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Au regard des critères du SCOT, cette dent creuse rentre dans la définition des extensions urbaines au regard de la superficie du terrain. Le classement en zone constructible reviendrait à dépasser le quota global des 10 ha d'extensions urbaines sur l'ensemble de la commune. Si la collectivité n'est pas opposée à ce classement, il se fera après accord du SCOT et examen de l'ensemble des gisements fonciers mobilisés.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La parcelle 809 doit rester en zone constructible, intégrée à l'OAP1.

La parcelle 4026 peut effectivement être classée en zone constructible en tant que dent creuse si le quota global des extensions urbaines n'est pas dépassé.

Compte tenu de cette situation, il propose une permutation des classements : reclasser la dent creuse 4026 en UB\*\* comme la quasi totalité des secteurs pavillonnaires qui l'entoure et déclasser la parcelle 809 en agricole. De plus, il suggère que la parcelle 4026 serve à l'installation d'une maison de retraite (M. Chypre Eric pour Mme Chypre Renée, observation orale et courriel).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La dent creuse au milieu de la zone apparait difficilement exploitable par l'activité agricole, en cœur de bourg, à court terme. Le secteur pourra être maintenu en zone constructible.*

*Le secteur s'il devait changer d'affectation et sortir de la zone constructible pourrait être affecté à une zone d'espaces verts, au regard de la décision prise sur le point précédent.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cette parcelle 4026 me semble encore exploitable en prairie de fauche ou comme pâture. Il ne faut donc pas précipiter son classement en zone constructible tant que le quota global d'extensions urbaines n'est pas arrêté. Point à suivre en liaison avec le SCoT et l'agriculteur.

➔ La parcelle 3919 est incluse par erreur dans l'OAP 1 :

- En effet, elle fait partie du lotissement « Les Ecuireuils » et se trouve déjà bâtie. Elle a été vendue, en même temps que la parcelle 3914, le 5 avril 1990. Il s'agit d'une erreur graphique car cette parcelle indiquée comme appartenant à l'OAP 1 sur le plan de zonage ne figure pas sur le plan d'aménagement des OAP. (acte étude Maître Vincent et Jacques Pissard).
- En outre, par acte de vente du 5 septembre 1996, cette parcelle a été rattachée au lotissement « Les Ecuireuils » en tant que lot n°1, en même temps que les parcelles 4169 et 4170. Bien que non construite, un permis de construire (PC) pour une maison individuelle a été déposé le 9/9/2014 et accepté par la commune. La mort de l'architecte a imposé l'arrêt du projet. N'ayant pu trouver un autre architecte, il a fallu retirer le PC le 27/5/2016. Toutefois, les propriétaires désirent toujours construire sur cette parcelle. (M. Zaffalon Alienor, courriel 8).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les limites du secteur soumis à l'OAP n°1 seront modifiées pour exclure les tènements déjà artificialisés (parcelle n°3919). L'intégration de la parcelle n°4168 dans l'OAP n'empêche en rien la réalisation de constructions. Celles-ci devront se conformer aux orientations de l'OAP.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune : le phasage étant admis pour l'ensemble des OAP, l'intégration de cette parcelle 4168 dans l'OAP1 permet de lancer une première phase de construction.

➔ Plusieurs remarques concernent cette OAP :

- Largeur de voie : elle n'est pas adaptée entre le lotissement des « Ecuireuils » et la route de Grateloup. En effet, une voie de type 4 avec 10m de largeur ne correspond pas aux voies environnantes. La parcelle 4166 prévue à l'origine pour desservir le futur lotissement n'a que 7,3m de largeur. Vu la largeur de la parcelle 4166 et celle des voies existantes, il serait souhaitable que le principe de typologie de voies soit adapté aux limites parcellaires préexistantes à l'OAP 1. Le dossier du PLU précise, dans le cahier des OAP, que « les gabarits type (visent à garantir) la qualité des aménagements en fonction de la largeur des voies (...) Les aménagements doivent être compatibles avec les principes définis. Il ne s'agit pas de gabarits figés ». Cette future voie devrait comporter : cheminement piétonnier, cycliste et routier (riverains) ainsi que l'intégration d'une végétalisation ponctuelle adaptée à la configuration des lieux. En outre, les rapports de proportion entre chaussées et espaces privés, perméable et non perméable, semblent discutables pour une voie aussi large à l'heure où le terrain est si précieux et la densification des habitats nécessaire.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le gabarit de la voie prévue sera modifié pour être plus adapté au cas spécifique du secteur Noisetier. Cela induira la création de typologies de voies plus étroites (inférieures ou égales à 8 mètres). Une décision commune à l'ensemble des OAP s'appliquera.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune sur la modification de la largeur de voie pour les OAP mais également pour les chemins piétonniers sur l'ensemble de la commune.



- Règles d'implantation et de retrait des constructions : la combinaison des règles d'implantation par rapport aux voies publiques (entre 2 à 5m) et aux limites séparatives (à 3m) et de l'orientation des parcelles se révèle très contraignante, voire incompatible avec les exigences de qualité de l'habitat défendues par la révision du PLU. Le schéma d'aménagement de l'OAP prévoit la voie d'accès en majorité au sud des parcelles. L'obligation d'aligner les constructions à cette voie entre 2 à 5m induirait une organisation de l'habitat contraire à l'ensoleillement, les jardins orientés plein nord, donc difficilement aménageables sous nos latitudes. De plus, les vis-à-vis liés à la proximité de la rue obligerait à disposer les pièces à vivre au nord dégradant fortement la qualité de l'habitat. C'est déjà le cas dans certains lotissement de Valleiry (certaines parcelles du lotissement des Sorbiers, du domaine La Résidence ou des Violettes) qui souffrent de cet alignement à une voie commune lorsque l'orientation est défavorable. C'est pourquoi il est demandé que cette règle d'implantation « l'axe de desserte principal mentionné au schéma d'aménagement sera souligné par des constructions venant s'implanter à 5m maximum des voies ouvertes à la circulation » (page 13 dossier PLU, 3 OAP), soit appliquée avec discernement et modulée en fonction des orientations et de l'accès aux parcelles.

Dans le cadre de l'OAP 1, le retrait des constructions devrait être supérieur à 5m afin de permettre la création de jardins bien exposés et conviviaux, de pièces de vie bénéficiant d'un ensoleillement optimal et tourné vers l'espace commun. En outre, le regroupement des abris à voiture en bordure de parcelle pourrait être plus propice à la rencontre et aux échanges entre voisins que des constructions avec portes palières et petites fenêtres de WC.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Des modifications seront apportées, soit dans le règlement, soit dans l'OAP, soit dans les deux, de manière à permettre des implantations bâties prenant en compte davantage l'orientation face au soleil. La proposition de retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies en zone UB\*\* ne sera pas suivie textuellement pour garantir une cohérence sur les principes de densité minimale articulée aux autres règles de prospect (implantation par rapport aux limites séparatives, CES, bande de constructibilité...). Un examen précis des incidences de cette modulation d'implantation sera effectué, de même pour l'implantation de garages.*

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage le besoin d'apporter des modifications au règlement pour permettre l'implantation des bâtiments dans les meilleures conditions d'orientation mais aussi d'exploitation du terrain. En outre, la répartition des règles d'implantation entre les zones UB\* et UB\*\* ne me paraît pas cohérente. En effet, elles sont plus larges dans la zone UB\* que dans la zone UB\*\* qui devrait être la moins dense. Ce point sera repris dans le paragraphe du règlement.

- Intégration des surfaces de stationnement dans le volume de construction :

Pendant la conception d'un projet, une réflexion prenant en considération le volume associé aux places de stationnement et aux rangements extérieurs est nécessaire pour garantir une unité architecturale et l'harmonisation d'un quartier.

Cependant, quel est l'intérêt d'imposer à toutes les formes d'habitat l'intégration au volume même de la construction des surfaces de stationnement que l'on souhaite couvertes. En effet, cette obligation induit, dans le cas de l'habitat individuel, des voies goudronnées pour accéder avec la voiture jusqu'à la maison au dépend d'espaces végétalisés. De plus, cette disposition génère la création de garages fermés sur l'espace public qui finissent avec le temps à devenir des espaces de rangements, les voitures étant alors parkées le long des trottoirs.

Cette règle d'intégration des places de stationnement dans le volume de la construction doit être assouplie et adaptée au type d'habitat et à l'orientation des parcelles.

La conception de couverts à garage disposés en bordure de parcelle et communs à plusieurs propriétaires pourrait être un élément d'harmonisation du quartier et qui soit également une interface d'échanges entre voisins, d'autant plus si un espace de rangement y est associé. Ce dispositif devrait être autorisé dans le cadre de l'aménagement de l'OAP 1.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Un examen précis des incidences de cette proposition sera conduit notamment pour les secteurs pavillonnaires, même si le principe général d'intégration des stationnements dans le volume de la construction principale reste une ligne directrice afin de faciliter le maintien d'espaces verts perméables d'un seul tenant.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

L'intégration du stationnement dans la construction principale peut demeurer la règle de base. Mais cette proposition paraît pertinente car elle permet de limiter la consommation d'espace tout en augmentant la densification de l'habitat. Cette possibilité devrait être donnée dans toutes les OAP.

- Densité de logements sur l'OAP 1 :

La densité proposée et les alignements définis dans l'OAP font craindre une perte de qualité et une uniformisation architecturale. Un découpage foncier adapté et une disposition particulière des logements pourraient favoriser une diversité et une discontinuité des alignements. Des petits ensembles composés de maisons isolées, de maisons jumelées ou encore des maisons en bande pourraient être plus valorisants pour ce quartier.

De plus, le CES de 0,25% pour cette zone UB\*\*, au regard du nombre de logements prévus, paraît inadapté. Cette densité permettrait la réalisation de 19 logements de taille raisonnable avec couvert à voiture et sans abris de jardin. Mais si une densité plus forte était demandée, l'habitat verrait sa taille réduite, les dimensions d'une place de parking étant incompressibles. Ne serait-il pas possible de différencier le CES lié à l'habitat et celui nécessaire aux petites structures annexes pour que celles-ci soient réfléchies lors de la phase de conception sans diminuer la surface liée à l'habitat ni à pousser par la suite les futurs acquéreurs, en l'absence de ces structures annexes, à les créer par eux mêmes sans consultation des autorités.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La densité minimale de logements ne sera pas modifiée de manière à garantir les exigences globale de densification du territoire (50 lgt/ha en moyenne) néanmoins une plus grande diversité et discontinuité des alignements pourra trouver un écho favorable.*

*Il sera étudié la possibilité de retirer les surfaces des annexes dans le calcul du CES.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune sur la nécessité de garantir les exigences de densification du territoire. Cependant, compte tenu de la variété des surfaces et de leurs orientations, une adaptation doit rester possible pour apporter une plus grande diversité sur les programmes de construction. La solution de retirer les surfaces des annexes dans le calcul du CES et la mutualisation des garages couverts permettrait de laisser un peu plus d'espaces dans ces lotissements d'OAP.

- Quota de logements sociaux :

Demande de ne pas être soumis à l'obligation de respecter les quotas liés à la création de logements sociaux qu'impose l'OAP 1 pour des raisons financières et d'allègements des procédures administratives. S'il est possible de proposer une densification supérieure au projet initial, il n'est pas possible pour des privés de supporter financièrement la construction de logements sociaux qui mettent en péril le projet car nous ne serons plus en mesure de tenir nos engagements auprès de notre banque. Privés et travaillant pour le privé, nous souhaitons offrir des logements de qualité et abordables avec les moyens qui nous seront donnés. (M. Zaffalon Alienor, courriel).

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'effort de réalisation des logements sociaux vise à être appliqué dans tous les secteurs constructibles de la commune. Une dérogation ne sera pas envisageable. Néanmoins pour limiter les contraintes pour les futurs constructeurs ou aménageurs, des terrains ciblés pourront être plus particulièrement être identifiés (exemple : instauration d'emplacements réservés pour la création de logements sociaux sur une parcelle particulière).*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cette solution doit être étudiée pour limiter les contraintes des futurs aménageurs et laisser une possibilité d'action aux constructeurs privés dans le développement de leur commune.

Observation : un accès véhicule est prévu vers le sud, mais il débouche sur une propriété privée et sur le chemin Colignon qui a une vocation piétonnière. Il y a lieu de mettre en place un ER pour conserver cet accès ou de supprimer la flèche blanche sur le schéma.

### 5.2.2 OAP 2 Chemin de Colignon

- ➔ La superficie de cette OAP est de 4800m<sup>2</sup> sur lesquels sont prévus cinq logements. Cela paraît bien peu et il pourrait être fait référence à la superficie moyenne des lotissements moyens pour déterminer un nombre plus importants de logements (M. Mme Dupont François, observation orale; Mmes Paris Louise et Domenjoud Marie Françoise, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'OAP fixe un nombre de logements minimum à respecter. Le seuil de densité sera rehaussé pour suivre cette proposition.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le PLU fixe un nombre minimum de logements mais pourrait comme précédemment indiquer une fourchette de densité.

Observations : il faut préciser que le chemin Colignon restera exclusivement piéton.

### 5.2.3 OAP 3 Prairie sous village est

- ➔ Pourquoi implanter une seconde école sur cette OAP, si proche de la première rue de la gare? Il vaudrait mieux la positionner sur l'OAP 1 ou à La Joux (M. Le Ven, observation orale et lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Compte tenu du très fort développement démographique de Valleiry, et de la saturation de l'école actuelle qui n'a cessé d'être agrandie, la réalisation d'une école supplémentaire paraît indubitable à l'horizon 10 à 15 ans.*

*La réalisation d'une école à Prairie-sous-Village-Est entend accompagner les secteurs actuellement en plein développement (Prairie sous Village Ouest) et qui accueilleront encore beaucoup de logements à l'échelle communale (une centaine de logements). La réalisation d'une nouvelle école cherchera également à rentrer en synergie avec les autres futurs équipements publics (terrains sportifs, potentielle bibliothèque...). Enfin, les terrains concernés apparaissent les plus adaptés en termes de surface et d'accessibilité (piétonne, cyclable et routière).*

*L'objectif est de conserver une unité de structure urbaine à l'échelle communale.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La seconde école est une nécessité et son implantation au nord de la VF permettra de desservir toute la population de la gare au hameau de La Joux. Ce choix me semble judicieux.

- ➔ Le propriétaire des terrains conteste cette OAP :

- Le site constitue une enclave agricole au sein de l'enveloppe urbanisée et une des plus grandes aires urbanisables de la commune. Il est en contact direct avec le centre ville, la gare, le parc des sports et ceinturé par une diversité de quartiers tous construits.
- La zone humide n'en est pas une. Ce n'est qu'une haie, classée AUe comme l'ensemble du tènement sur l'actuel PLU. Elle s'est étoffée au cours du temps. Elle ne figure pas sur l'inventaire des zones humides de Haute-Savoie. Il demande son classement en UB comme les zones périphériques.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La zone humide est bien identifiée dans l'inventaire départemental des zones humides de Haute-Savoie et a été reconnue par des investigations écologiques. La zone humide répond à la définition réglementaire du ministère de l'environnement. Son classement en zone Nzh sera maintenue. Le périmètre se limitera a minima à celui indiqué à l'inventaire.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Avis conforme à celui de la commune sur cette zone humide.

- La zone N n'est pas un corridor écologique au titre du SCoT (passage de grande faune qui ne vit pas en milieu urbain). Elle contrevient à la loi Alur de 2014 qui rappelle la nécessité de densification des dents creuses urbaines pour limiter la consommation d'espaces. Classée AUe sur le PLU actuel, il demande son classement en UB.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La zone de Prairie-sous-Village est l'un des plus importants secteurs d'urbanisation de la commune. En accompagnement de ce vaste secteur d'urbanisation, et dans le respect des*

*orientations du PADD, la densification du cœur de bourg s'accompagnera d'espaces de nature, « d'espaces de respiration ». Tout le cœur de Valleiry n'a pas vocation à être construit, la réalisation de parcs et jardins de quartier est envisagée de même que le maintien de continuités écologiques en cœur de ville entre la zone humide et les secteurs au Nord. Une autre classification sera envisagée de type « espaces verts » et son périmètre si besoin pourra être revu.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Ce secteur est essentiel pour le développement de Valleiry en renforçant le pôle au nord de la gare, d'une part avec la création d'équipements publics mais aussi en maintenant une part importante d'espaces verts, continuités écologiques, zone humide et/ou zone naturelle. La partie urbanisable reste conséquente et doit comprendre des logements collectifs avec une densité croissante du nord au sud. Sur la portion réservée au logement collectif, entre la zone humide et la gare, la densité pourrait se rapprocher de celle du centre bourg pour bien marquer l'importance de ce secteur accolé à la gare et épaissir le centre-bourg (cf. paragraphe 5.1.2 Densification et 5.2.5 Quartier gare). La hauteur pourrait ainsi être portée en partie à R+3 sur ce tènement.

- Pourquoi classer une zone AUb alors que la zone violette voisine est classée en UB? (M. Vettoretto Luc pour l'ensemble scolaire Saint Vincent, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'urbanisation de la zone doit être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, l'urbanisation ne peut être engagée que moyennant un renforcement voire la création de nouvelles voiries et réseaux pour desservir l'opération.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La réalisation de cette OAP doit faire l'objet d'une réalisation d'ensemble compte tenu des éléments de voirie et de réseaux devant être créés en avance de phase.

Seul le secteur nord ouest, réservé à l'habitat individuel, pourrait être entrepris sans attendre. Sa situation le permettrait.

➔ L'ER 41 ne correspond pas à la réalité du terrain.

- Il existe déjà un chemin entre les deux maisons plus à l'ouest. En outre, la largeur de ces voies piétonnes (3m pour le type 1) est surdimensionnée alors qu'une voirie départementale est à 5,60m en moyenne. L'assiette et la largeur de cette voie doivent être revues et corrigées. (M. Vettoretto Luc pour l'ensemble scolaire Saint Vincent, lettre).
- Le propriétaire de la parcelle 3844 possède un accès privatif entre les parcelles 3843 et 3845. En revanche, il existe un cheminement, non cadastré, entre les parcelles 3845 et 3846 qui conviendrait pour relier la rue de l'Eden à l'OAP 3. (M. Juston, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le décloussonnement des lotissements et la création de liaisons interquartiers constituent des orientations majeures du PLU. L'ER41 participe à ce principe de liaison interquartier. La collectivité n'est pas opposée à la modification de l'assiette et de l'emplacement de l'ER41*

*s'ils permettent de répondre aux exigences minimales souhaitées pour les cheminements (lisibilité des parcours piétons, inscription dans une continuité de cheminement). La proposition sera étudiée précisément sur le terrain.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Il me semble en effet que le tracé de cet ER doit être repris pour qu'il s'intègre au mieux dans le paysage en limitant autant que possible d'augmenter les nuisances.

Observations : Rectifier le règlement graphique : la parcelle 3994 est incluse dans l'OAP3.

Les axes routiers, provenant de l'ouest, s'arrêtent au niveau de l'axe nord-sud du schéma : ne sont-ils pas prévus pour rejoindre la route de Chancy?

#### 5.2.4 OPA 4 Vosognette nord

➔ Le programme y prévoit 14 logements dont 3 sociaux, ce qui correspond à une densité de 0,20 et une emprise au sol de 10%. Il doit faire une transition entre une zone pavillonnaire et des collectifs et l'emprise de la zone UB\*\* est limitée à 25%.

- Il faut noter que 3 logements sociaux n'intéressent pas les bailleurs sociaux car ils représentent des frais importants pour peu de logements. Il est donc demandé que l'aménagement du secteur comporte au minimum 25 logements dont 5 locatifs sociaux. La densité passerait à 0,27 et l'emprise au sol à 15% ce qui serait raisonnable pour ce terrain.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité n'est pas opposée à envisager d'augmenter la densité de logements sur l'OAP n°4 et le programme à réaliser.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cette situation se retrouvera sur tous les tènements de taille limitée sur lesquels les promoteurs réduiront le nombre de logements pour éviter la procédure complexe de création de logements sociaux.

- L'ER 14 est prévu au sud comme desserte du secteur « la prairie sous le village » et Vosognette nord. Or un ER est créé dans un intérêt public et non pour desservir une propriété privée qui a déjà ses propres accès automobile et piéton. Donc, soit cet ER est supprimé, soit il se prolonge sur la propriété voisine à l'est pour déboucher sur la route de Matalilly où il aura là un intérêt public important.

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'ER14 vise à créer une liaison transversale Est-Ouest entre la rue de la Vosognette et la route de Matalilly en prolongement la rue des framboisiers déjà réalisée dans le cadre de l'opération de Prairie sous Village Ouest. Le prolongement de l'ER14 est à étudier en fonction du statut et du mode de gestion de la rue des Framboisiers.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cette liaison entre route de la Vosognette et route de Matalilly est une nécessité. Si son tracé ne peut encore être précisé, il serait alors possible d'indiquer, dans le règlement, le but de ce projet et indiquer qu'il s'agit du premier tronçon de cette liaison.

- Le secteur est classé en UB\*\*. Les constructions doivent s'implanter, soit dans une bande de 2 à 5m avec les voies publiques ou privées, soit dans une bande de 0 à 3m sans compter la marge de recul établie dans le document graphique. La totalité de la construction doit s'établir dans une bande constructible de 20m de large à compter de la limite des voies publiques ou privées.
  - Sur le schéma de l'OAP figurent des implantations obligatoires et recommandées qui ne respectent pas ces clauses! Il faut préciser dans le règlement que les règles de l'OAP sont prioritaires sur le règlement écrit ou mettre les documents en conformité.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Une adaptation du règlement et/ou de l'OAP sera apportée pour avoir une parfaite concordance entre les deux documents sur ce secteur. Dans l'OAP les implantations bâties sont précisées vis-à-vis des espaces publics.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pris note de cette adaptation.

- Sur le schéma de l'OAP figure, en bordure du chemin de la Vosognette, une implantation recommandée de recul de 5m (semble-t-il). Par rapport à cette implantation recommandée, peut-on encore reculer de 3m? Une précision dans les règles écrites du règlement s'impose pour que les demandeurs et services instructeurs des permis interprètent les règles de la même façon.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le règlement définit un recul compris entre 2 et 5 mètres. L'implantation doit donc être réalisée à 5 mètres maximum des voies publiques. L'OAP donne comme orientation une implantation à 5m. Il n'y a pas lieu de rajouter 3 mètres. Le règlement se sur-impose à l'OAP.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il me semble que cette indication pourrait être apportée dans le document des OAP, partie générale.

- Dans le programme de l'OAP, il est précisé « la desserte viaire se greffera aux quartiers environnants par des cheminements piétons prenant à minima la forme de voie verte (type 3 OAP Mobilité). Remarque : Dans l'OAP mobilité, la voie type 3 n'est pas cotée dans le détail, seule l'emprise figure de 8.90 à 9.20m. Avec l'implantation obligatoire préconisée, il ne reste que 6.50 à 8m de possibilités. Il est précisé « à minima » dans le programme!

AVIS DE LA COMMUNE :

*Une erreur de chiffre s'est glissée, il s'agit de réaliser une « voie verte », soit une voie de 3 mètres minimum dédiée aux cheminements piétons et cyclables.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : OK

- Dans le règlement de la zone UB\*\*, la hauteur est limitée à R+1+ comble avec 9m maximum. Dans le schéma de l'OAP, il est prévu R+2 à l'arrière du terrain. Il est indiqué dans le règlement

que les dispositions écrites ou graphiques ont la même valeur juridique, elles s'articulent ou se complètent. Que sera-t-il pris en compte? (Mme Evreux Renée, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Une correction entre l'OAP, le zonage et le règlement doit être opérée pour définir la bonne hauteur prévue sur le secteur.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il faut bien définir lequel de ces deux documents, règlement et OAP, prime. Il me semble que la référence devait rester le règlement et que les OAP n'étaient que des indications. Si cela devait être le cas, il ne pourrait y avoir de R+2 sur cette OAP!

Observations : l'OAP prévoit : dans le texte de l'habitat individuel alors que le schéma inclut du collectif R+2,

### 5.2.5 OAP 5 Quartier gare

- ➔ Le maire a été élu grâce à une majorité d'électeurs souhaitant un rythme de construction plus modéré, plus réaliste et plus cohérent. Préserver le centre bourg avec les maisons de village était le souhait de sa liste. Il faut constater que les promesses ne sont pas tenues!
- Le centre bourg va concentrer une densification importante, 175 logements sur 1,6 ha, projet démesuré compte tenu des six immeubles déjà existants avec 76 appartements environ. Le PADD précise (5.4) que « les transformations de coeur de bourg seront maîtrisées avec une gradation des densités en coeur de bourg (50 à 90 logements/ha) à des densités allégées en périphérie (15 à 40 logements/ha) ». Cette massification ne favorisera pas la qualité environnementale, paysagère pour procurer aux habitants un cadre de vie positif et créera un préjudice moral avec la destruction massive des habitations du quartier. La densification (Grenelle 2) ne doit pas se faire sur un seul îlot. Densifier n'est pas concentrer à outrance le collectif! Il paraît nécessaire de modérer certaines zones de densification et les répartir sur l'ensemble de la commune pour optimiser les équilibres.
- Le déplacement de la rue de la gare est-il réaliste? Quel en est le motif légal? Le coût? Quelle est l'utilité de déplacer de quelques mètres une rue existante offrant déjà des places de stationnement? Quel avantage de construire une bande « équipements ou commerces R+2 », augmentant encore la densification et anéantissant de facto les propriétés riveraines? Le changement n'a d'intérêt que pour atténuer les nuisances sonores de la VF, seul argument de l'OAP. Cette raison n'est pas suffisante pour crédibiliser un tel bouleversement!
- De plus, l'accès au garage souterrain du bâtiment « Les citadines » ne sera plus possible.

Totalement opposé à cette OAP disproportionnée par rapport à l'ensemble du village. Un diagnostic complet et une réflexion d'ensemble doivent être privilégiés ce qui n'est pas le cas actuellement compte tenu du séisme de cette OAP 5 par rapport aux autres quartiers!

La délibération du conseil municipal du 29/9/2016 prévoyait une gradation de la densité urbaine pour réduire la taille des opérations de construction et d'aménagement, ne pas accueillir d'opérations trop denses et dégager les vues sur le grand paysage! Le conseil municipal doit respecter les promesses pour lesquelles il a été élu et l'optimisation foncière ne doit pas se faire au détriment des propriétaires actuels! (Mme Flouret Liliane, observation orale et lettre).



- ➔ La réduction de verdure et la densification de population rendra très rapidement ce quartier invivable sans compter les problèmes de pollution de l'air du bassin genevois et les divers troubles sanitaires chez les enfants. Ce projet est un choix de plus value financière au détriment des propriétaires actuels et certainement pas réalisé dans le but d'améliorer le quotidien des habitants de ce village! (Mme Blaublomme, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le PADD s'est donné comme objectif d'assurer une gradation des densités entre le cœur de bourg et les secteurs périphériques. Le centre-bourg et les secteurs d'urbanisation future localisés à proximité immédiate du centre, sont ainsi identifiés comme devant recevoir les programmes les plus denses, et les secteurs périphériques correspondent aux zones de densité moins élevées. Ces densités différenciées visent, pour le centre-bourg, à maintenir l'intensité de la vie de village (réalisation de programmes de logements importants à proximité des équipements publics, des commerces et des infrastructures de transport : gare ferroviaire et arrêts de bus, qui forgent le centre. Le réaménagement du secteur, comme pour l'ensemble des OAP, articule densité bâtie et densité végétale. Il s'agit de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlot. Le positionnement stratégique du secteur (en plein cœur de bourg et face à la gare) justifie le renouvellement urbain et l'optimisation de l'îlot (reconfiguration de délaissés ferroviaires et de parcelles accueillant trois maisons individuelles, optimisation de parking...) au profit de la réalisation de 175 logements et de commerces en cœur de bourg, et de nouveaux aménagements d'espaces publics et réorganisation de stationnements. Pour rappel également, le SCOT genevois a défini une orientation d'intensification de l'urbanisation et de la densification autour des gares*

*Le dévoiement et recalibrage de la rue de la gare cherche à créer un lien direct, fonctionnel et visuel entre la gare et le futur Pôle d'Echanges Multimodal de l'espace Fol. Son implantation pourra être réétudiée. Il participe à la reconfiguration de l'îlot et au réaménagement d'une « bande active » le long de la gare avec équipements et autres infrastructures (comme coupure aux nuisances sonores), ce qui n'est pas possible aujourd'hui au regard de la configuration des lieux. Face aux problématiques de paysage et pollution de l'air, il est souligné que de nouvelles plantations tant dans l'espace public que dans les cœurs d'îlot sont envisagés. Aujourd'hui, les plantations dans les rues de Valleiry sont limitées, il s'agit de renforcer la végétalisation du territoire. Les plantations jouent notamment un rôle de captation des polluants atmosphériques et permettent d'atténuer localement les effets du changement climatique.*

*Il s'agit d'une opération de réaménagement du centre bourg structurante et étalée dans le temps. Le Plu se doit d'anticiper la transformation à venir inéluctable du centre avec la présence de la gare et la livraison du Léman Express qui à terme permettra d'augmenter les cadencements des trains voyageurs.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage totalement l'avis de la commune. En effet, tout porte à ce que ce quartier devienne un pôle de vie avec les programmes les plus denses, animé par de nombreux commerces et relié avec la gare à la métropole de Genève, vivier de l'emploi pour la CCG.

L'accès à la gare avec les parkings indispensables n'est plus adapté aux besoins. Le pôle d'échanges multimodal de l'espace Fol doit être relié d'une manière fonctionnel avec la gare. La rue de la gare doit de ce fait être déplacée pour permettre l'aménagement d'une bande active dont les équipements agiraient comme coupure aux nuisances sonores. Enfin, la commune souhaite poursuivre le renforcement de la végétalisation du territoire qui joue un rôle dans la captation des polluants atmosphériques.

Cette OAP constitue une transformation inéluctable, d'une grande ampleur, étalée dans le temps et qui doit être anticipée pour pouvoir accueillir le Léman express avec une augmentation du cadencement.

- ➔ Dans l'OAP 5, sur la carte délimitant le secteur soumis à OAP, le bâtiment de la parcelle 1210 est totalement intégré à l'OAP. Ceci en contradiction avec le plan de zonage qui le situe en dehors. De plus, cette parcelle est concernée par l'OAP patrimoine sur le plan de zonage. Qu'en est-il exactement? Dans le cadre de cette OAP, il serait sans doute plus facile de pouvoir réaliser le projet en le découpant en phases successives (Mme Blaublomme et M. Mme Ramus, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Une mise en correspondance entre la délimitation de l'OAP et le plan de zonage sera opérée.*

#### 5.2.6 OAP 6 Les Sorbiers

- ➔ Quelques points doivent être précisés et pris en compte dans le projet.
  - Une erreur de délimitation des limites de l'OAP existe entre plan de zonage et le document de l'OAP. La partie sud de la parcelle 931 est incluse abusivement dans l'opération.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Une mise en correspondance entre la délimitation de l'OAP et le plan de zonage sera opérée.*

- Les parcelles 931 et 932 figurant en partie dans la bande végétale du projet ont été défrichées.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le défrichement des parcelles n'a pas d'incidence sur le programme d'aménagement à réaliser dans le futur.*

- La construction de 80 logements sur ce site provoquera une circulation très importante sur le chemin des Sorbiers, d'autant qu'il faut maintenant compter deux véhicules par foyer. On peut estimer à près de 200 véhicules circulant sur ce chemin (160 environ pour le nouveau projet des Sorbiers et une vingtaine pour les propriétaires déjà installés). Une bande de terrain, le long de ce chemin sur les parcelles 4565 et 4566, avait été prévue pour agrandir l'accès. Ce projet est-il toujours d'actualité?

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'élargissement de l'accès est maintenu dans le projet de PLU. Il s'agira d'avoir une voie dont le gabarit est suffisant pour permettre la desserte du secteur.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dont acte

- Mais le problème le plus important réside dans le point noir de l'accès à la RD 1206. Sur les 8 foyers installés le long de ce chemin des Sorbiers, tous ont déjà eu un accrochage en voulant s'engager sur la RD 1206 et pour certains plusieurs.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Des mesures d'aménagement et de sécurisation du carrefour seront apportées. Les solutions à ce problème ne se limitent pas au PLU. Des études ad hoc seront engagées pour assurer fluidité et sécurité aux lieux.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je prends bonne note de la décision de la commune pour qu'une étude spécifique soit engagée, avec une voie d'accès suffisante, car il y va de la sécurité des habitants du quartier et de la future OAP.

La variante avec les transports en commun n'est pas possible : ceux-ci s'arrêtent au centre ville. Seul un bus scolaire dessert le secteur. Seul un TC en site propre permettrait de limiter l'utilisation de la voiture.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Des liaisons piétonnes supplémentaires seront esquissées.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dont acte

- Le cheminement piéton prévu au nord de la zone se heurte, à l'est et à l'ouest aux ruisseaux de la Vosogne et de Félan pour lesquels des passerelles seraient nécessaires pour les franchir. Encore faudrait-il ajouter un ER pour franchir les deux lotissements à l'est et contourner la déchetterie à l'ouest! Le franchissement de la Vosogne serait également assez délicat compte tenu du terrain instable dans ce secteur. (M. Mme Dupont François, observation orale)

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'ER23 sera réétudié.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je note la volonté de la commune de créer des liaisons piétonnes supplémentaires. L'ER 23 est déjà prévu, mais il passe au-dessus du ruisseau de Félan, ce qui nécessitera des travaux plus important.

- ➔ L'emplacement réservé (ER) 15 est prévu pour l'aménagement des voies et espaces publics en lien avec le chemin des Sorbiers. Les propriétaires des parcelles 4565, 4566, 4567, 4569 et 4570 s'étonnent du changement de destination de la zone AUb. En effet, le maire avait parlé d'un projet d'intérêt collectif sur ce secteur. Il semble que cela soit modifié!

AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité note qu'un projet d'équipement n'est pas à exclure. Si ce choix était au final retenu, les incidences seront évaluées (desserte, densité sur l'OAP)*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je considère également qu'il est nécessaire de mener une étude pour mesurer les incidences de l'afflux de population sur les voiries existantes et celles à créer. Cela concerne toutes les OAP.

Elles semblent d'accord pour l'élargissement de la voie mais s'inquiètent de l'augmentation de circulation et des difficultés pour s'engager sur la RD1206. Qu'est-il prévu pour assurer la sécurité sur ce carrefour qui constitue déjà un point noir?

De plus, elles soulignent l'incohérence dans un secteur pavillonnaire, en particulier s'il existe un bâtiment protégé au titre du patrimoine, d'autoriser un recul aussi réduit que les 3 mètres imposé en limite séparative en zone UB\*\* et de le porter à 5 mètres. (Mmes Domenjoud Marie Françoise et Mme Paris Louise, observation orale et courriel 2).

AVIS DE LA COMMUNE :

L'accès sur la RD1206 est pris en compte ci-dessus.

*L'instauration d'une protection pour bâtiment présentant un intérêt patrimonial n'induit pas de recul particulier. Toutefois la collectivité va ouvrir cette réflexion et en mesurer ses conséquences. En fonction des situations, son rapport à l'espace public pourra être recherché. Des précisions seront apportées si ce choix est retenu.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'estime que ce recul peut être augmenté pour dégager un maximum d'espace autour d'un bâtiment protégé au titre du patrimoine, chaque fois que cela s'avère possible.

### 5.2.7 OAP 7 Chez Jeannet

➔ Sur ce projet, la route principale est mal positionnée. En effet, elle débouche dans un virage et dans la zone de protection du ruisseau des Ferrages qui n'est pas aménageable. Elle devrait se raccorder au milieu de la rue des Ferrages avec un tracé rectiligne desservant au mieux l'OAP.

Elle éloignera la circulation des abords du Nant évitant le ruissèlement des résidus de la chaussée vers le ruisseau. Il serait préférable d'éviter que les eaux pluviales ne soient rejetées dans le Nant. Lors de grosses pluies le débit est élevé avec les ruissèlements nombreux venant en amont.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La route envisagée sera reconfigurée selon les éléments mentionnés.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'en prends bonne note.

En outre, toute la zone de protection du cours d'eau est positionnée sur le plan et la carte en totalité sur la Parcelle 2256 alors qu'elle devrait être répartie de part et d'autre du ruisseau.

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'autre côté du ruisseau correspond à une voie publique dont les prescriptions de la zone de protection ne changerait pas le fonctionnement des lieux.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les écoulements dans le ruisseau en provenance de cette voie publique peuvent avoir également des conséquences sur la qualité de l'eau. Cela ne concerne pas le PLU mais peut sans doute intéresser le plan de zonage d'eaux pluviales.

Avant de préserver le verger, il serait souhaitable de s'assurer du bon état des arbres.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La protection d'un espace verger n'empêche pas la réalisation de nouvelles plantations. Le PLU préserve les espaces pour leurs qualités (paysagères, patrimoniales, écologiques), et non simplement un ou plusieurs arbres pour des raisons sanitaires. L'espace verger a vocation à perdurer par la réalisation de nouvelles plantations.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Effectivement, cette protection n'interdit pas de nouvelles plantations.

Enfin, un immeuble existe sur le tènement de l'OAP, non cadastré et avec une hauteur de R+2+C. Le projet prévoit R+2 et la légende du plan, R +3? (M. Orsi Christophe, courriel 7) (M. Cravero Jean-Marc, courriel 9).

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'OAP sera corrigée pour prendre en compte ces erreurs matérielles.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'en prends note.

- ➔ Sur cette vaste zone, aucun phasage n'est prévu alors que le nombre de propriétaires concernés est important. Ne pas prévoir de phasage ou d'aménagement par tranches revient à empêcher son développement futur, ce qui va à l'encontre de l'esprit du SCoT qui vise à « mettre en place une stratégie foncière pour garantir une production de logements et une qualité urbaine maîtrisée ». Un phasage par tranches, prévu dans l'ancien PLU, permettrait de rendre plus progressif l'aménagement de la zone comprenant 140 logements. (M. Cravero, observation orale et courriel).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité confirme le phasage d'urbanisation à tous les secteurs soumis à OAP tout en confirmant la nécessité de respecter les règles des OAP.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Observations : un accès véhicule est prévu au sud du tènement, mais il débouche dans une propriété privée : soit il est conservé et un ER y est indiqué, soit la flèche doit être supprimée.

### 5.2.8 OAP 8 Le Vernay

- ➔ La propriétaire de la parcelle 4313 envisage la création d'une résidence de services seniors (RSS) et commerces.
- Le PLU prévoit une opération d'aménagement d'ensemble. Or les deux propriétaires des autres parcelles ne sont absolument pas vendeur. Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement par phases. Ceci sera d'autant plus facile qu'il n'y a aucun lien entre les parcelles séparées par le ruisseau du Riondet et sa ripisylve.

AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité confirme le phasage d'urbanisation à tous les secteurs soumis à OAP tout en confirmant la nécessité de respecter les règles des OAP.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Dont acte

- La voirie envisagée sur le plan coupe la parcelle 4313 et laisse un morceau inexploitable vers le sud, compte tenu des distances de recul imposées et de la largeur de la voie qui empiète beaucoup sur ce terrain au sud. En outre, cette voie débouche vers l'ouest dans le jardin d'une maison? La voirie, tel que dessinée sur le plan est un non sens et doit être repensée. Qui en aura la charge financière?

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le secteur du Vernay Est nécessite d'être desservi. La réalisation d'une voirie connectée à la rue des artisans participe au désenclavement du secteur et la création de liaisons inter-quartier (objectifs du PADD).*

*Le futur aménageur du terrain a en charge les travaux qui doivent respecter les orientations de l'OAP.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La création de liaisons inter-quartier n'est pas remise en cause. Il s'agit plutôt de la position de la voirie envisagée. En effet, selon le schéma de l'OAP, cette voie laisse au sud un quart de la superficie de la parcelle 4313. La question posée serait d'implanter cette voie au nord de la parcelle 4313, en limite de la parcelle 4068. J'estime que cette solution doit être envisagée car elle permet de maintenir un accès sur les deux autres parcelles de l'OAP : 5479 et 5484.

- Un recul de 8m par rapport aux voies publiques est prévu par le projet. Ce recul est-il aussi imposé vis-à-vis des voies dans l'OAP?

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les reculs concernent les voies existantes et projetées. La question du raccordement de la voirie sera étudiée.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Etude à mener.

- Les toits terrasses sont interdits dans le nouveau PLU. Le projet de RSS prévoit des terrasses végétalisées, élément essentiel à la qualité de vie des seniors et de l'environnement.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Même réponse que précédemment sur les toitures.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cf. § 5.1.2 Densification

- Des arbres sont prévus tout autour des parcelles. Il ne faudrait pas qu'ils dépassent 10m. De plus, des commerces seraient disposés à l'entrée côté est. Il est indispensable qu'ils soient visibles et non cachés par la végétation.

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'OAP envisage la réalisation de traitement « urbain » pour l'aménagement de la zone d'activités de Vernay. Les façades des constructions sont donc vouées à s'inscrire au plus près de l'espace public. Les arbres envisagés s'inscrivent dans l'espace public. Les espaces de stationnement seraient à planter à l'arrière des façades principales.*

*Il pourra être envisagé de rajouter dans l'OAP une mention selon laquelle les commerces devront être visibles depuis la route.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les arbres s'inscrivent bien dans l'espace public mais le choix du type de végétation doit être possible pour ne pas occulter les devantures des magasins qui jouent un aspect essentiel dans la fréquentation des boutiques. Si elles sont cachées, les clients ne s'y présentent pas.

- Qu'entend-on par commerces de détail de minimum 300m<sup>2</sup>? Un magasin « Clé express » par exemple n'a pas besoin de 300m<sup>2</sup>! Il faut que tous types de commerces puissent s'installer.

AVIS DE LA COMMUNE :

*Il faut que tous types de commerces puissent s'installer. En cohérence avec le PADD, les secteurs périphériques sont voués à accueillir des activités commerciales de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) tandis que les petites activités commerciales sont vouées à être implantées en cœur de bourg afin de ne pas déstabiliser l'armature commerciale de la commune.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La proposition concerne la création d'une résidence de services seniors qui, outre les services liés à la personne, voudrait offrir une série d'aides dans différents domaines qui peuvent sans doute être mutualisées, soit avec le centre soit avec la grande surface proche. Une étude devrait être menée en liaison avec la CCI sachant qu'il est nécessaire de protéger le commerce de détail du centre bourg.

- ➔ La propriétaire demande que les éléments suivants soit mentionnés sur le règlement de cette OAP : l'ouverture à ce type d'activité de RSS et la hauteur maximale portée à 14m, R+3 pour les toits terrasses.

Le projet est en attente de l'approbation du PLU pour être déposé. Mais les modifications prévues de l'OAP sur le terrain sont contraignantes pour la propriétaire et peuvent compromettre le projet.

Ce dernier sera présenté au prochain conseil d'urbanisme de la commune. (Mme Doublet Nadège, observation orale et courriel 14).

- ➔ La propriétaire de la parcelle 5479 estime que le tracé de la voirie devrait être modifié selon un itinéraire suivant le contour sud de la zone. (Mme Favre Odette, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'importance des tenements fonciers nécessite un redécoupage pour assurer leur urbanisation quelle que soit la destination envisagée. Un tracé au Sud reviendrait à ne pas permettre une desserte du cœur de l'opération.*

*Pour autant le tracé de la voie pourra faire l'objet d'une nouvelle réflexion.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

j'estime en effet qu'un trajet par le sud ne permettrait pas de desservir facilement le secteur. Un tracé par le nord de la parcelle 4313, comme indiqué ci-dessus, pourrait convenir à tous les utilisateurs.

Observations : l'accès prévu à l'ouest du tènement débouche dans une résidence entre deux bâtiments et ne semble pas réalisable : un ER doit être créé si la solution est retenue, sinon, il faut supprimer la flèche blanche.

### 5.2.9 OAP Environnement et paysage

➔ Le responsable du GAEC de Grateloup ne comprend pas le dessin des futures serres (orientées NW-SE) et fragmentées avec un espace inter-serres de 24 mètres minimum.

Son objectif est la création d'une serre de superficie de 4,5ha d'un seul tenant sur les parcelles 1 et 20. La rentabilité de son entreprise est à ce prix.

Entre avril et novembre, il assure sur le domaine 50 emplois, 25 à temps plein et 25 saisonniers.

Le petit lac de 15 000m<sup>3</sup> date de 1977 et, depuis cette date, des crapauds sont apparus et circulent dans les parcelles, les serres et dans les fossés environnants sans aucune difficulté.

Les chemins, parcelles 17 et 18, sont privés. Le fossé parcelle 17 n'existe pas et une buse a été enterrée pour récupérer les eaux longeant la route de Grateloup.

L'installation de fossés supplémentaires, en bordure ouest et nord de la parcelle 20 est inutile en l'état. Un fossé existe au nord du chemin communal à l'abandon et la création d'un nouveau fossé ne paraît pas utile.

Il souligne que les crapauds parviennent à passer au travers de l'entreprise sans problème, on en retrouve au sud de la route de Grateloup. Un crapauduc ne semble pas une priorité majeure à cet endroit. Le maintien de ce dernier pourrait mettre en péril l'avenir de l'exploitation.

Il propose de mettre en place un busage spécifique, comme celui réalisé sur la parcelle 17, avec les regards nécessaires au suivi et à l'entretien de l'opération (M. Favre Jean Michel, observation orale, lettre).

#### AVIS DE LA COMMUNE :

*Les futures constructions agricoles ne doivent pas avoir pour effet de :*

- *contraindre les migrations des batraciens voire de supprimer les continuités écologiques.*
- *Couper toutes vues vers la forêt.*

*L'OAP n'empêche pas la réalisation de constructions, elle encadre le mode de développement de serres agricoles. La perméabilité de l'espace agricole est nécessaire pour assurer le fonctionnement écologique recherché et maintenir les caractéristiques paysagères ; une emprise de 4,5 ha d'un seul tenant artificialisée pouvant conduire à supprimer les caractéristiques écologiques et paysagères. Les aménagements de type busage ne participent pas à l'écosystème des crapauds contrairement à l'aménagement de fossés.*

*Toutefois, la collectivité s'engage à approfondir sa réflexion pour trouver une solution entre les parties concernées.*

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Ce projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité, en liaison avec la Chambre d'agriculture et la DDT pour l'aspect environnemental.



### 5.2.10 OAP Thématique patrimoine

- ➔ La propriétaire des parcelles 1429 et 4665, sur le chemin du Verger, s'inquiète du classement au titre de l'OAP patrimoine. Cet ensemble de trois maisons accolées est situé sur un terrain humide. En dehors de sa maison sur la parcelle 1429, les deux autres sont pas ou peu entretenues. La partie construite sur la parcelle 1428, mitoyenne et inhabitée depuis 10 ans, reste sans chauffage, avec des fuites sur le toit entraînant une humidité dans la maison de cette propriétaire. L'ensemble est sans aucun caractère architectural et, compte tenu de l'état de ces constructions, ne mérite absolument pas d'être classé et protégé. (Mme Raphoz Danièle, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité entend ces remarques, et après confirmation par l'architecte du CAUE, il est confirmé que ce bâti n'a pas assez de spécificités particulières justifiant le classement.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je suis du même avis que l'architecte du CAUE. La protection au titre du patrimoine devrait être retirée.

- ➔ La parcelle 2624 avec l'habitation, a été classée au titre du patrimoine des années 50. Or aucun des éléments de toiture, de dépendances ou de coloris ne correspondent aux critères définis pour cette OAP patrimoine. Il est donc nécessaire de retirer cette parcelle du classement patrimonial. En outre, la pharmacie située au centre de ce secteur classé date des années 2000 et ne devrait pas non plus en faire partie. Il faut noter que ce classement entraîne une incidence importante en cas d'isolation par l'extérieur. Quel en est l'intérêt puisque la loi sur la transition énergétique du 17/8/15 dit qu'un maire peut s'écarter des règles du PLU pour l'aspect extérieur. (M. Le Ven Jean Yves, observation orale, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*A réétudier dans son ensemble, le classement du périmètre doit faire l'objet d'un nouvel examen.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le classement du périmètre Est du centre bourg, entre mairie et espace Fol doit être revu et corrigé.

- ➔ Les propriétaires des parcelles 1410, 1411 et 1414 se retrouvent confrontés à plusieurs règles de ce projet de PLU qui, en se cumulant, rendent toute la propriété inexploitable. Une grande partie de ces parcelles est plantée d'arbres d'essences variées et dans un état très divers.

La maison a été classée au titre de l'OAP patrimoine et les trois parcelles sont couvertes par un classement d'espace boisé classé (EBC)

L'accès se fait par la parcelle 1410, arborée avec un EBC, et contiguë à une parcelle 1409 en prairie et constructible selon les règles de zone UB\*\*.

Ce tènement était constructible dès 1965 de même qu'au niveau fiscal et pour les droits de succession (2013). Dans le projet d'avril 2016, la parcelle 1410 était déclarée comme dent creuse, à urbaniser en priorité. Aucune des parcelles n'étaient concernées par les polarités vertes. En février 2017, l'ensemble est classé « espace de respiration », les arbres et l'habitation sont classées aliénant totalement le bien.

Depuis, la 1410 a été déclassée de U (100% urbanisable) à UB\*\* (25% petit pavillonnaire) sur laquelle s'ajoutent les contraintes suivantes : Doc 6 : en avril 2016, « La Vignette dent creuse à urbaniser »; en février 2017, Doc 7, « la parcelle 1410 n'est plus une dent creuse »; en avril 2016 : Doc 8, « préserver les milieux naturels remarquables, polarités verte dans les NOAC »; en février 2017, Doc9, « préserver milieux remarquables NOAC, disparition de certains milieux naturels remarquables »; en mars 2017, Doc 10 « Trame EBC »!

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le demandeur se fonde sur des documents de travail intermédiaires exposant les schémas du PADD (plan IGN, au format A4, à l'échelle 1/25000ème), seul le règlement graphique détermine les règles envisagées pour chaque parcelle. Le rapport de présentation expose les motifs de classement.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il me semble que la situation est quant même assez paradoxale. En effet, au vu des premières études du projet, les propriétaires étaient en droit d'imaginer que, même s'il y avait des modifications sur le classement de leur bien, il restait des possibilités de constructions ou de rénovations. Jusqu'en avril 2016, le tènement restait urbanisable. Mais en février 2017, le classement des arbres rendait toute opération impossible. Certes ces documents étaient des documents de travail. Il n'en demeure pas moins que jusqu'à 6 mois de l'enquête publique, tout restait possible d'où la surprise au vu du projet de PLU.

Lors de la réunion du 21 février 2017, la commune a admis que la décision était injuste et, avec le maire, se sont engagés à revoir le zonage. Ils ont assuré que ces trois parcelles auraient le même traitement que les parcelles voisines (parcelle 1409, appartenant à M. Cravero).

Le classement de la maison est sans fondement. Lors de sa construction, le permis avait été refusé car le projet ne s'inscrivait pas dans le style savoyard!

La commune a mandaté l'ONF pour déterminer, en fonction de l'état, les arbres à conserver ou à éliminer. L'expert leur a indiqué que, hormis un châtaignier remarquable et dix autres ayant une valeur forte, le reste était sans valeur mécanique.

La mairie a fait appel à l'architecte du CAUE (Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement) pour aider à concevoir un « projet cohérent ». M. Maisonnet a visité la propriété très rapidement en l'absence des propriétaires. Il a conclu que rien ne pouvait être fait sur les parcelles 1410 et 1414 car nécessitant l'abattage de quelques arbres. La seule proposition serait d'établir un projet d'agrandissement de la maison pour faire des logements locatifs (au demeurant incompatible avec le classement de cette maison). Le rapport de M. Maisonnet est très poétique mais sans données précises le rendant exploitable!

Aucune modification du zonage n'a été proposée malgré les engagements pris par le maire.

La parcelle 1409, dépourvue d'arbres, conserve tous les droits à construire en UB\*\* avec vue sur un parc arboré et protégé!!!

Enfin, l'enclavement de la parcelle 1414 est un problème que la mairie refuse de prendre en compte. Aucun accès n'est envisagé par le chemin agricole, chemin Pernoud, longeant la propriété ni par un arrangement avec le lotissement voisin. La voie d'accès à ce lotissement aurait dû, après 10 ans,

tomber sous la responsabilité de la commune, mais l'opposition de la commune anéantit toute possibilité d'accès à cette parcelle.

Il faut également noter que d'autres parcelles classées remarquables et à protéger, lors du projet d'avril 2016, ne le soient plus quelques mois plus tard!

Les décisions apparaissent aussi bien arbitraires qu'injustes. Cette méthode s'apparente à une expropriation forcée.

Aussi, les propriétaires demandent que la maison ne soit pas classée et que le zonage soit revu permettant de retrouver des droits à construire sur les différentes parcelles (Mme Dunoyer-Geindre Sylvie, MM. Dunoyer Philippe et Jacques, observation orale et lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*L'ONF détermine des critères sur l'état sanitaire des arbres. Le CAUE a identifié des intérêts paysagers pour les arbres entourant la parcelle. Le classement des arbres repose sur l'arbitrage des différents critères. Le classement patrimonial du bâti sera réétudié. Un complément d'explication sera donné suite à un examen plus approfondi du dossier.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

En février 2017, la commune a estimé que cette situation était injuste. Il faut noter que d'autres propriétaires se trouvant dans le même cas, ont vu le classement de protection au titre du patrimoine être retiré en dernière lecture avant l'approbation du projet et la mise à l'enquête.

Sur ces trois parcelles, la visite de l'architecte a été rapide, la maison a été classée alors qu'elle n'avait aucun cachet, ni de Haute-Savoie, ni des années 50. Pour le classement des arbres, l'ONF a fait une étude et un diagnostic sur les arbres de cette propriété. Il en ressort que sur les 73 arbres recensés, 9 sont à abattre et 31 sont communs avec une valeur faible sans intérêt particulier.

C'est pourquoi, j'estime que le classement de la maison est sans fondement et doit être retiré.

Pour les arbres, 9 sont à abattre mais il reste parfaitement possible de supprimer une partie des 31 arbres communs pour permettre l'implantation d'une construction sur chacune des parcelles. Aussi, j'estime que une étude doit être menée pour trouver une solution convenable pour la commune, maintien d'un espace vert, et pour le propriétaire, possibilité de rénover ou transformer la construction existante et inclure une ou deux habitations sur les deux autres parcelles. Un classement en UB\* pourrait également être envisagé.

- ➔ le propriétaire de la parcelle 1790 s'oppose au classement patrimonial de ce secteur attenant à la mairie. En effet, compte tenu des incendies en 1944, les bâtiments actuels n'ont aucun cachet. Il souhaite réaliser un ensemble conservant la boulangerie et créer un « espace tea room » face à la place de la mairie. Il demande donc que ce groupe de maison ne soit pas classé au titre de l'OAP patrimoine. (M. Blanc Didier, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les dernières décennies ont montré un étalement urbain prononcé et une libéralisation des formes architecturales sur la commune, ceci ayant pour conséquence de rendre peu lisible les identités architecturales de la commune. L'incendie de la fin de la 2ème guerre mondiale, s'il a conduit à la suppression de bâtiments du XIXème, a permis l'émergence d'une architecture*

*typique des années 50. L'OAP thématique « patrimoine » vise à protéger et à définir des principes de conservation des bâtiments remarquables de la commune, aussi bien datant du XIXème s. que des années 50. La mesure de protection concerne un ensemble de construction et non une maison en particulier.*

*Toutefois, la collectivité prend acte de ce projet, et analysera la requête.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Sans être un spécialiste, l'arrondi de la façade de ce bâtiment semble assez spécifique et rappelle les années 50. Je pense qu'une étude doit également être menée pour pouvoir statuer sur ce point. Cependant, peut-il être envisagé la création d'un commerce sur le bâtiment de la parcelle 4689 jouxtant la place de la mairie?

- ➔ Les parcelles 5490 et 5486 du centre bourg ont été classées en espaces verts protégés, zone de respiration parc. Un PC avait été déposé mais il n'a pas été renouvelé. Le terrain se compose de quelques arbres fruitiers et de quelques résineux. Ils souhaitent savoir ce qui reste constructible? (MM Fol Jean-Pierre et Denis, observation orale et lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Un espace vert protégé doit être maintenu dans son intégrité et son intégralité. Les constructions ne sont pas possibles dans ces espaces.*

- ➔ Les parcelles 1806, 1228 et 2280 ont été classées de UB en UA mais en espaces verts protégés. La propriétaire indique qu'elle accepte le classement pour la parcelle 1228, mais demande à ce que la 2280 soit classée en UB\*\* comme le lotissement situé au sud. En outre, elle souhaite agrandir la maison sur la parcelle 3938 afin de réaliser un partage avec la maison de la parcelle 2279. (Mme Fol Lucienne, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le classement de ces espaces verts fera l'objet d'une nouvelle analyse.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pour ces deux observations, il me semble effectivement qu'un complément d'enquête soit mené afin de déterminer s'il est possible, tout en préservant une surface d'espaces verts de conserver quelques parties de parcelles, en particulier vers le nord où la densification doit être la plus forte. Autant les deux parcelles sud forment un ensemble cohérent, autant l'espace au sud-est de la maison (parcelle 2279) paraît difficile à valoriser.

- ➔ Au centre bourg, le propriétaire des parcelles 4130 et 4523 est opposé au classement en secteur protection du patrimoine bâti. En effet, l'architecte du CAUE souligne que les « multiples campagnes de travaux n'ont pas valorisé l'architecture traditionnelle de la construction d'origine ». Il conseille de préserver la volumétrie du bâtiment existant, mais la démolition et reconstruction n'est pas à exclure. La réalisation d'un projet en continuité urbaine pourrait être pertinente. C'est pourquoi, il est demandé de reclasser cette propriété en zone UA. (M. Orsi Christophe, courriel 6).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les parcelles sont bien en zone UA. Maintenir la parcelle en secteur patrimonial protégé a du sens car malgré plusieurs transformations, le bâti présente des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle genevoise à préserver (avancée de toit, porte cintrée).*

*Les principes de rénovation pourront évoluer tout en gardant l'aspect patrimonial d'origine.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune sur ce bâtiment qui malgré les travaux de restauration effectués, conserve un aspect savoyard.

➔ Le propriétaire des parcelles 4130 et 4523 demande quelques modifications des prescriptions architecturales de l'OAP patrimoine :

- Le percement symétrique des façades : dans les anciennes façades, cette symétrie n'était pas une règle et doit être annulé,
- Les portes cintrées étaient des portes de grange, donc des portes pleines. Il faut laisser libre choix aux propriétaires d'aménager les menuiseries de ces portes selon leur desiderata (luminosité, énergétique...),
- Les volets roulants avec coffret visible existent déjà sur la commune (exemple près de l'église, secteur appartenant à la protection du patrimoine bâti) alors pourquoi les interdire?
- Les murs pleins et les murs-bahut surmonté de clôture opaque sont interdits. Tous les propriétaires ne désirent pas une haie végétale. Cette restriction semble discriminatoire,
- En cas d'isolation extérieure, il doit être possible de recouvrir les linteaux, encadrements de portes et de fenêtres. (M. Orsi Christophe, courriel 7).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La symétrie n'était pas une règle mais bien un principe constructif.*

*Malgré plusieurs transformations, le bâti présente des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle genevoise à préserver (avancée de toit, porte cintrée...). Les principes de rénovation pourront évoluer pour donner plus de souplesse tout en gardant l'aspect patrimonial d'origine.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il me semble effectivement que ce bâtiment doit être préservé compte tenu de son architecture.

NB : Je note une incohérence de classement entre le PLU en vigueur et le projet de PLU : de nombreux bâtiments ont été ajouté à la liste des bâtiments classés au titre du patrimoine, mais certains ne figurent plus sur le nouveau plan de zonage du PLU, par exemple, au nord de la commune la parcelle 157 et au sud-est, la parcelle 3548 (liste non exhaustive). Ce choix est-il volontaire ou s'agit-il d'une erreur graphique?

### 5.3 - Zone économique

➔ La zone AUX2 au précédent PLU est reclassée NZh dans le projet. Ce déclassement permet d'exploiter ces parcelles comme terrain agricole par un exploitant qui se trouve être le président de la commission du PLU. Cela constitue-t-il une prise illégale d'intérêt? La commune devrait lui faire un bail précaire renouvelable annuellement (M. Donjon Charles, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Classement donné pour des motivations strictement écologiques. Les modes de gestion, de location ou de fermage ne rentre pas dans le champ de compétence du PLU.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune.

- ➔ Sur le plan du développement économique, les terrains gérés par les collectivités manquent cruellement. Valleiry possède une zone depuis longtemps admise à vocation commerciale et industrielle. Or il est prévu de classer une partie de ces terrains en agricole. Ils pourraient conserver leur vocation économique. La contrainte imposée par le Préfet d'une voie secondaire pour desservir ce terrain, permettrait d'utiliser très rapidement ces terrains dès l'achèvement de cette voie. La commune est tenue de mettre le projet en harmonie avec le SCoT sous peine de repartir à zéro (M. Favre Marc, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le demandeur fait référence aux parcelles 12, 13, 22 inscrites au Grand Pré. Les surfaces d'extension de l'urbanisation à vocation économique représentent plus de 11 hectares sur le territoire communal (soit plus que les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle et mixte) dont 7 hectares pour le pôle logistique du grand Pré et 4 hectares en entrée de ville de Valleiry à vocation commerciale et artisanale. Compte tenu de l'existence de friches économiques, du rythme de commercialisation de la zone d'activités observée depuis plus de 10 ans, des besoins des acteurs économiques analysés à l'échelle du genevois et ayant servi de base au SCOT, la ZAE a été dimensionnée pour accueillir 6 nouvelles entreprises ayant les dimensions de l'actuelle Logidis (tènement d'un hectare en moyenne) et 6 nouvelles entreprises dont les activités nécessiteraient entre 3000 et 9000m<sup>2</sup>. Les surfaces ouvertes n'apparaissent pas sous-dimensionnées. Par ailleurs, l'objectif premier de la collectivité est de maintenir au maximum les terres agricoles et donc d'être plus rationnel quant à l'optimisation des surfaces économiques pour ne pas reproduire un étalement de l'urbanisation y compris économique.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

L'objectif premier de ce projet reste bien de maintenir les terres agricoles et de rationaliser les surfaces économiques. La commune a prévu, dans la ZAE, l'implantation possible de 6 entreprises (d'un ha environ) et 6 autres entreprises (sur 3000 à 9000m<sup>2</sup>) ce qui ne semble pas sous-dimensionné. Ces parcelles ont donc été retirée et reclassée en agricole.

- ➔ La zone industrielle du Grand Pré ne doit pas être diminuée; il n'est pas normal d'amputer les possibilités d'implantation puis de développement industriel ou artisanal quand le travail fait défaut, en outre, cette zone est desservie par une VF!

La diminution de superficie de la zone logistique du Grand Pré n'est pas compatible avec le SCoT (page 59 et 60). La stratégie de développement vise à un rééquilibrage entre France et Suisse avec 30% de nouveaux emplois en France. Elle repose sur le maintien d'une disponibilité foncière à vocation économique, le développement d'une offre diversifiée et hiérarchisée et le renforcement de la qualité

urbaine des zones d'activités économiques. C'est pourquoi, le SCoT prévoit plus d'une centaine d'hectares dédiés à ce développement tout en réduisant la consommation foncière en favorisant la densification des zones d'activités. Il prévoit une consommation foncière maximale de 96ha, selon une hiérarchisation des zones d'activités économiques : les ZAE de Porte Sud, socle du développement du territoire et vitrine frontalière au sein de l'agglomération; la zone logistique d'agglomération sur Viry/Valleiry (le développement de l'offre prévue est localisé sur des hectares déjà dédiés aux zones économiques, zone du Grand Pré); les zones locales réparties sur le territoire pour le développement d'une économie locale. Les prescriptions du SCoT sont : de réserver les 10ha disponibles de la zone du Grand Pré pour l'accueil d'activités logistiques d'agglomération et de dédier le renouvellement des 13ha actuellement occupés et disponible à court terme, pour le développement de la zone logistique d'agglomération. (M. Orsi Christophe, courriel 6).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La zone d'activités économiques du Grand Pré inscrite au PLU de Valleiry représente 13 ha. 1 hectare est occupée par la FIA, 5 hectares sont en friche depuis 5 ans et 7 hectares sont ouverts à l'urbanisation future économique. La priorité de la collectivité est d'assurer le renouvellement, la reconversion voire la reprise du site Logidis actuellement en friche. Dans le cadre de l'enveloppe foncière autorisée par le SCOT de 10ha maximum pour la zone économique du Grand Pré, la collectivité a délimité une surface de 7 ha répondant aux besoins du territoire dont la compatibilité avec les orientations du SCOT a été confirmée par la CCG et les services de l'État. En réponse aux études prospectives menées par le Grand Genève et reprises par le SCOT genevois, la ZAE du Grand Pré a été dimensionnée pour accueillir 6 nouvelles entreprises ayant les dimensions de l'actuelle Logidis (tènement d'un hectare en moyenne) et 6 nouvelles entreprises dont les activités nécessiteraient entre 3000 et 9000m<sup>2</sup>. Les surfaces ouvertes n'apparaissent pas sous-dimensionnées et répondent à la dynamique économique intercommunale.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le projet de PLU, avec une surface de 7ha pour accueillir 12 entreprises sur des surfaces de 3000m<sup>2</sup> à 1ha selon les orientations du SCoT, confirmées par la CCG, ne semble pas sous-dimensionné.

- ➔ Il est constaté une différence de tracé de la zone humide entre le classement par le conservatoire départemental « association Aster » et le projet de PLU où la zone semble très agrandie. En outre, la dénomination de la zone a changé, de 1AUX2 à NZH. Pour Aster, ce n'était pas nécessaire. (MM Fol Albert et Michel, observation orale et lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le plan de zonage sera corrigé pour répondre aux délimitations strictes des terrains inscrits à l'inventaire des zones humides.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je prends note de cette correction qui me paraissait nécessaire.

- ➔ Une divergence existe avec le SCoT qui indique 10ha pour cette zone (3.3 page 62) et le projet qui donne 7ha de zone AUSb. Le collège devrait être implanté sur la zone Logidis. Qu'en est-il? Sur cette zone existe une VF qu'il serait maladroite de supprimer. Dans l'ancien PLU existait une voie de secours pour évacuer cette zone. Elle n'est plus mentionnée sur le projet de PLU? (M. Le Ven, observation orale et dossier).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Sur la surface de la ZAE : même réponse que ci-dessus.*

*Sur l'implantation d'un collège à Valleiry sur la zone Logidis, les études techniques futures permettront de valider ou non la réalisation de cet équipement. Le règlement du PLU laisse une possibilité d'implantation pour ne pas fermer cette possibilité de réalisation.*

*Concernant la VF et la voie de secours, cette question sera à affiner.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'ai pris note de l'éventuelle installation du collège sur le tènement Logidis pour laquelle le projet conserve une possibilité d'installation.

- ➔ Zone industrielle : Lors du dernier conseil municipal, il était annoncé la création d'un collège à Valleiry dans la zone USb. Est-ce possible d'implanter un collège en zone d'activités économique à dominante industrielle USb ou une maison de santé dans une zone d'activités économique à dominante commerciale USa? (M. Orsi Christophe, courriel 11).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les zones Usb sont des zones urbaines à dominantes industrielles et artisanales. Le règlement du PLU laisse la possibilité de réaliser des activités de service et des équipements publics dans ce type de zone. De même, pour une maison de santé en zone Usa.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune pour le collège potentiel et pour la maison de santé.

## 5.4 - Changement de destination

### Agricole ou naturelle en zone urbanisable

- ➔ Les propriétaires d'un garage sur la route de Matailly situé en zone AS (préservation stricte des zones agricoles) demande s'il est possible de transformer un garage en local à usage d'habitation (M. Gunlu pour M. Mme Novo-Perez, observation orale et plan).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Non cela n'est pas possible en zone A*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Avis identique

- ➔ Les parcelles 891 et 4501 sur la Colombière étaient classées en AU au précédent PLU. La parcelle 4501 était déjà construite. Sur le projet de PLU, les 3/4 de ce tènement ont été classés en A avec un EBC sur la totalité. Il s'avère que cet EBC n'est pas un espace boisé mais un verger planté par le propriétaire. Il demande que la parcelle 891 soit classée en agricole mais que l'autre soit maintenue en UB\*\* dans sa totalité (M. Baverel Jean, observation orale).



AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité étudiera cette demande de modification.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'estime que cette question doit être étudiée avec attention car elle est tout à fait raisonnable.

- ➔ À Champ Dossy, les parcelles 5176, 5175, 1634 et 1635 étaient constructibles au précédent PLU. Elles ont été reclassées en zone agricole et naturelle. Or un permis de construire avait reçu un avis favorable. Les parcelles sont viabilisées, un accès avec double tourne à gauche a été créé et un trottoir réalisé. Toute exploitation est actuellement impossible car un dépôt de terre a été fait au milieu de la parcelle à la demande de la commune. Pour la partie boisée qui serait classée en EBC, il s'agit d'une erreur car la majeure partie de ce boisement est constitué de robinia pseudo acacia, espèce invasive nocive pour l'homme et le bétail qui doit être éliminé. Le secteur est totalement viabilisé alors que l'on va faire des travaux d'assainissement à La Joux! Les propriétaires ne comprennent pas le choix de la commune (Mme Delecraz Marie Hélène et M. Delecraz Nicolas, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Il s'agit de parcelles non construites inscrites en extension de l'urbanisation, hors enveloppe urbaine. Ces décisions ont été prises dans le respect du SCOT et des orientations de la DDT.*

*L'EBC pourra être revu.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je suis du même avis que la commune : ces parcelles étaient non construites et en dehors de l'enveloppe urbanisable. Elles ne peuvent être construites selon le projet actuel.

- ➔ À l'Entre Deux, les parcelles 2703 et 2706 étaient classées en AU dans le précédent PLU et ont été reclassées en A dans le cadre de la préservation des terres agricoles et en raison du corridor ouvert aux ongulés et aux batraciens. Il faut noter que les parcelles 5352, 5349 et 4488 limitrophes étaient en zone A à préserver en novembre 2016 et se retrouvent en février 2017 classées en UB\*\* à urbaniser en priorité comme dents creuses! Un projet de construction de 4 logements serait même prévu sur les parcelles 5352 et 5349.

Les parcelles 2703 et 2706 sont entourées de constructions avec en plus la construction de 40 logements à Val Chancy sur une zone réputée agricole?

L'espace laissé libre, avec les parcelles 2704 et 2705, s'apparente maintenant nettement à une dent creuse avec 55 m environ entre les deux groupes de construction. Cela ne pourrait constituer un corridor pour les ongulés entre les logements, le bruit et la circulation automobile. Aucun habitant n'y a jamais vu un ongulé qui passe le long des forêts dans la zone de Grand Pré.

Aussi les raisons avancées pour déclasser ces terrains semblent sans cohérence et injustifiées. Les choix présentés en avril et novembre 2016 ont été totalement détournés. Les propriétaires demandent à ce que ces deux parcelles soient reclassées en constructible tel que prévu dans le précédent PLU (Mme Dunoyer-Geindre Sylvie, MM. Dunoyer Philippe et Jacques, observation orale et lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les parcelles n°2703 à 2706 s'inscrivent dans un corridor écologique délimité précisément dans le SCOT Genevois à la parcelle. Ce corridor écologique correspond d'après les*

*investigations écologiques à une continuité à maintenir pour les batraciens et non pour les ongulés comme cela est mentionné. Par ailleurs, le hameau de la Joux ne peut faire l'objet d'extension de l'urbanisation pour pouvoir être compatible avec les orientations du SCOT.*

*Enfin, les demandeurs se fondent sur des documents de travail intermédiaires exposant les schémas du PADD (plan IGN, cartographie schématique, au format A4, à l'échelle 1/25000ème), seul le règlement graphique (plan au 1/2000ème à la parcelle) détermine les règles envisagées pour chaque tènement.*

*Les parcelles 5352 et 5349 ont fait l'objet de permis de construire attribués au regard du PLU actuel avant même que la collectivité puisse opposer toute forme de sursis. La délimitation correspond à une régularisation sur l'état d'urbanisation en cours de ces parcelles.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune sur ces parcelles en plein corridor écologique pour le maintien des batraciens.

- ➔ Un avis de non-opposition à une déclaration préalable a été donné le 4/10/2016 pour détacher 850m<sup>2</sup> sur la parcelle 420 correspondant aux limites de la zone UB. Cette DP a une validité de 3 ans. Il s'agit d'une situation similaire à celle de la parcelle 2738 où le bâtiment, classé secteur du patrimoine bâti au titre de l'article L51-19 du CU, a été détruit pour être remplacé par un immeuble collectif quasiment terminé. De plus, ce terrain de la parcelle 420 se trouve dans « la tache urbaine » dans la bande des 20m du bâti existant.(M. Evreux Bernard pour Mme Bossonney Fanny, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Il est pris acte de cette remarque.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dont acte.

## **5.5 Règlement**

### 5.5.1 Zone UA

- ➔ Le projet prévoit l'interdiction de piscine, d'éolienne, d'auto-réfrigérant dans cette zone. Une piscine, si le terrain le permet, une éolienne selon les règles en vigueur (pas d'autorisation en dessous d'une hauteur de 12m) devrait pouvoir être réalisées.

Une façade de plus de 9m peut être construite à condition d'implanter la construction sur une des limites latérales. La question qui se pose concerne la possibilité de mettre une ou des ouvertures sur cette face du bâtiment sachant qu'un autre bâtiment pourrait être implanté sur cette face?

(M. Le Ven Jean Yves, observation orale, dossier).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Si la question concerne la création d'ouverture sur des murs implantés en limite, cela relève du code civil et non des règlements d'urbanisme.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Avis identique.

5.5.2 Implantation de construction

➔ La bande de constructibilité de 20m débute à partir de la voie et compte tenu du recul par rapport à la voie, elle ne fait pas 20m. Par exemple, en zone UB\*\*, le recul est compris entre 2 et 5m et « la bande de constructibilité de 20m » fait en réalité entre 15 et 18m. Il conviendrait de faire débiter cette bande de 20m à partir de la zone de recul et non de la voie.

Dans le cas de la zone UB\*\*, ces limitations pénalisent fortement l’implantation d’un bâtiment par rapport à l’orientation du soleil, aux nuisances sonores; mais également dans le cas d’agrandissement de bâtiments existants. La bande de constructibilité devrait donc être étendue. (M. Cravero, observation orale et courriel).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Des modifications pourront être apportées dans le règlement, mais un examen précis des incidences de cette modulation d'implantation doit être effectué.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dans le cas de la zone UB\*\*, la bande de constructibilité rend difficile l’implantation d’un bâtiment en fonction de la localisation, de la forme de la parcelle et de l’orientation géographique. Il me paraît souhaitable qu’une dérogation, après étude, puisse être donnée.

En revanche, j’estime que les valeurs attribuées aux différentes zones du plan de zonage ne sont pas cohérentes. En effet, alors que la zone UB\*\* devrait être la zone de périphérie où les distances sont les plus grandes pour avoir la densité la plus faible, les valeurs imposées par le règlement sont les plus faibles :

Règles d’implantation	Zone UB*	Zone UB**
Bande implantation/limite voies publiques/privées	5 à 8m	2 à 5m
Retrait limite séparative	5m	3m
Distance retrait autre construction	8m	6m

C’est pourquoi, j’estime que ces valeurs doivent être totalement inversées.

➔ Les prescriptions du règlement conduisent à des injonctions contradictoires. Il est demandé un faitage parallèle à la route, en respectant la distance à la route mini/maxi, avec des distances par rapport aux voisins, de hauteur maximale et de parking.

L’auteur prend un exemple avec un terrain de 480 m<sup>2</sup> orienté nord/sud, la route est/ouest. Il est possible de construire une maison de 60m<sup>2</sup> au sol avec parking et jardin au nord, des fenêtres à l’étage obturées à presque 50% par le toit pour respecter la pente et le débord minimum (0,80m). En respectant ces contraintes, le CES maximum n’est pas atteignable d’un facteur 2 et le jardin sera situé au nord, sans apport solaire en automne hiver (inefficacité certaine des échangeurs thermiques sans apport solaire). (M.Ferlin Gérard, courriel 2 eaux pluviales).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Des modifications pourront être apportées dans le règlement, mais un examen précis des incidences de cette modulation d'implantation doit être effectué.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Comme indiqué ci-dessus, une adaptation des règles au terrain me semble indispensable.

- ➔ La propriété est composée des parcelles 1307, 1967 et 1968. La 1307 est soumise à l'article L151-18 pour le recul imposé. La parcelle 1967 est classée entièrement en espace vert protégé. La parcelle 1968 voisine est encore constructible. Mais elle ne peut plus l'être compte tenu de sa superficie réduite (176m<sup>2</sup>) et du changement de classement de la 1967. Les propriétaires estiment que ce classement va à l'encontre de la loi Alur, relayé par le Préfet qui préconise de densifier en zone urbaine pour construire là où sont les besoins et de lutter contre l'étalement urbain. Il est donc demandé que les droits à construire soient maintenus et que l'alignement actuel ne soit pas modifié. (MM Couturier Lucien et Jean-Luc, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Le PLU de Valleiry offre une grande part à la densification, la zone urbaine centrale correspond au secteur principal de densification avec les zones d'urbanisation future positionnée en continuité du centre-bourg. Dans le respect des orientations du PADD, la densification du cœur de bourg s'accompagnera d'espaces de nature, « d'espaces de respiration ». Tout le cœur de Valleiry n'a pas vocation à être construit, la réalisation de parcs et jardins de quartier est envisagée. Les règles de recul vis-à-vis de la RD1206 cherchent à maintenir un axe « dégagé ». Cette règle de recul pour être modulée pour prendre en compte la remarque du pétitionnaire. Les règles d'emprise au sol bâtie seront réétudiées pour mesurer le calibrage de la constructibilité globale du centre bourg. (Éléments de réponse également dans les propos précédents).*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Il me semble que cette classification interdit toute opération visant à densifier, comme le prévoit le projet et selon les termes de la loi Alur, en laissant un délaissé inutilisable en zone UA. J'estime que le classement doit être revu, vraisemblablement avec une réduction de la zone verte et un déplacement vers le nord pour permettre une construction sur la parcelle 1968;

5.5.3 Toitures, énergie solaire et esthétique:

- ➔ Les toits avec attiques, en berceau, 4 pans (comme déjà existant ou accordé récemment par la municipalité actuelle) devraient être autorisés. Cela permettrait une diversité architecturale cassant la monotonie et dans le futur autorisant certaines formes de toitures plus favorable aux économies d'énergie. (M. Orsi Christophe, courriel 7).
- ➔ Le projet de PLU prévoit des pentes de toiture comprises entre 40° et 60° avec la volonté d'harmoniser les bâtiments sur l'ensemble de la commune. Il apparaît cependant que les pentes sont inférieures en grande majorité dans les quartiers résidentiels. En outre, cette disposition ne semble pas compatible avec la politique d'aménagement en faveur de l'usage optimal des énergies renouvelables dans la construction. (M. Zaffalon Alienor, courriel 8).

- ➔ La toiture 4 pans devrait être autorisée. Les toitures à 4 pans font parties de l'architecture savoyarde (Maison du Salève, manoir d'Humilly... Les plus belles maisons de Valleiry possèdent également des toits à 4 pans. Le choix d'un toit à 2 pans résulte souvent d'un problème de coût. La commune souhaite imposer la production d'énergie renouvelable.
  - Dans l'optique de production d'énergie renouvelable via le label BEPOS, les toits à 4 pans offrent un meilleur choix d'orientation des panneaux solaires.
  - Le PLU est également très restrictif avec les fenêtres et les lucarnes. De nombreux bâtiments remarquables de Valleiry ont des ouvertures non conformes aux préconisations du futur règlement. Il serait souhaitable d'autoriser différents types d'ouvertures. (M. Cravero, observation orale et courriel.
- 
- ➔ Les règles prévues dans le projet de PLU ne rendent pas facile l'utilisation des énergies renouvelables.
  - Rendre obligatoire un toit 2 pans impose une production Eau Chaude Solaire (ECS) ou photovoltaïque aléatoire (cf. rendement panneaux Est sur site ADEME ou équivalent). Toute maison située en bordure d'une route N/S aura ses deux pans sous exposés.
  - La pente imposée de 40 à 60° est très importante et largement supérieure à toutes les constructions des 30 dernières années.
  - La position sur les toits (seulement basse) : il est difficile d'imaginer que les panneaux sur le toit, même en position haute, sont plus visibles pour le passant que des panneaux autorisés sur les façades.
  - Les normes 2018 semblent autoriser les panneaux solaires de 20 mm surimposés sur les toitures.
  - Interdire les toits plats ou à faible pente impose une technique compliquée et chère pour les toits végétalisés.

Aspects esthétiques : Les Suisses intègrent depuis longtemps les nécessités esthétiques locales dans leurs constructions, par exemple à Lully ou Confignon, où des maisons à toit plat étagé, des toits 4 pans s'intègrent parfaitement à l'architecture locale.

Les contraintes prévues dans ce PLU semble vouloir figer l'esthétique de Valleiry dans l'époque des fermes savoyardes. Il est choisi de conserver quelques bâtiments remarquables (pas tous conforme aux futures autorisations de constructions) et de figer tout ce qui sera construit. L'innovation devra se cacher dans les détails ou se délocaliser! (M.Ferlin Gérard, courriel 2 eaux pluviales).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Il est bien pris note de l'ensemble des remarques sur les toitures, des assouplissements de règles seront apportés pour notamment permettre l'intégration des problématiques contemporaines (degré de pans, énergie, espaces végétalisés, gestion de l'eau...). Pour autant, les assouplissements n'auront pas pour effet d'impacter les bâtiments classés pour leur intérêt patrimonial.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'approuve totalement la commune dans sa volonté d'apporter des assouplissements au règlement afin de faciliter l'intégration des nouvelles technologies énergétiques et de leurs contraintes d'utilisation, les bâtiments classés pour leur intérêt patrimonial n'étant pas concernés.

### 5.5.4 Emplacements réservés

#### *ER n°1*

- ➔ La parcelle 2098 est intégrée en partie dans l'ER n°1 : création d'un parc public en coeur de bourg. Le propriétaire s'élève contre ce projet de parc en coeur de bourg. En effet, il pose la question de la surveillance et de la sécurité dans un parc dont la plus grande partie n'est pas accessible et qui se trouve bloqué entre des habitations au sud et des écoles au nord. Il sera loin des vues du domaine public. Qui pourra réellement y assurer la sécurité? Qu'en sera-t-il en dehors des heures scolaires? Qui contrôlera la zone? Comment éviter les trafics en tous genres? (M. Blanc Didier, observation orale).

#### AVIS DE LA COMMUNE :

*Le PLU a pour objectif de réserver des terrains pour la réalisation d'espaces publics, tel qu'un parc, mais n'a pas pour rôle de traiter des modalités de contrôle et de gestion des espaces publics.*

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le maire ayant des responsabilités en terme de sécurité et de police, la commune ne peut pas réviser son PLU sans avoir considéré les évolutions potentielles des orientations prises. La remarque me semble pertinente et devrait être évoquée avec les services concernés, police ou gendarmerie.

#### *ER 9*

- ➔ L'ER 9 concerne la création d'une liaison piétonne entre le lotissement de l'impasse du Marais et le site Logidis. L'emprise au sol de ce chemin piétonnier serait de 3m. Mais les pompiers ont imposé le passage de véhicule incendie entre le grillage et les bureaux, à l'angle ouest du bâtiment. Il semble qu'il manquerait 1,50m pour que le cheminement soit créé avec grillage de chaque côté et le passage des véhicules des pompiers à l'endroit le plus étroit. (MM FOL Albert et Michel, observation orale et lettre).

#### AVIS DE LA COMMUNE :

*Cet aspect sera pris en compte*

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dont acte.

#### *ER 33*

- ➔ Une personne souhaite ouvrir un commerce dans la maison située sur la place de l'église sur la parcelle 1182.. Mais cette parcelle est entièrement recouverte par l'ER 33 qui correspond à « l'aménagement et la sécurisation du carrefour de la RD 1206 et de la rue de l'église ». Il demande les conséquences de cet ER sur le bâtiment de la parcelle en question? (M. Chappet Philippe, observation orale).

#### AVIS DE LA COMMUNE :

*Non, la commune ne reviendra pas sur cet ER.*

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je ne partage pas l'avis de la commune sur ce point. Cet ER prévoit un aménagement de sécurité du carrefour de l'église. Il me semble possible, avant de figer cet aménagement, de procéder à une étude pour confirmer ou non la nécessité de démolir ce bâtiment. Sa position stratégique sur le plan commercial, aux vues de tous les véhicules venant de l'est de la commune, devrait être protégée. En outre, il pourrait avoir également une répercussion sur le linéaire commercial vers l'ouest de la commune.

- ➔ Le propriétaire de cette maison sur la parcelle 1182 estime que la commune dispose de tout l'espace nécessaire pour aménager et sécuriser le carrefour en question. La maison a besoin de travaux de rénovations, mais avant d'entreprendre toutes démarches, une concertation avec les élus serait nécessaire pour s'informer des objectifs de chacun. Il a eu connaissance du projet de M. Chappet qui a retenu son attention. Un tel changement d'affectation conforterait le linéaire commercial du centre bourg. (M. Gotschmann Sébastien, courriel 13).

AVIS DE LA COMMUNE :

*La commune ne souhaite pas revenir sur l'objectif de cet ER, toutefois, reste ouverte à l'organisation d'une réunion, indépendamment de la révision du PLU.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dont acte, voir ci-dessus.

*ER à créer*

- ➔ Le président du syndicat intercommunal du Vuache (SIV) rappelle qu'un itinéraire a été créé pour permettre à la population de rejoindre à pied le chef-lieu de Chênex. Au niveau du lieu-dit « les prés Parlaz », l'itinéraire,, qui traversait autrefois la parcelle OA 1544 a été dévié pour contourner la parcelle. Il souhaite que la portion de chemin qui la traverse soit classée en emplacement réservé. (M. Ernst, président du SIV, lettre).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Remarque à prendre en compte*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : OK

5.5.5 Logements sociaux

- ➔ Article L151-15 du CU : sur le document graphique du PLU, les parcelles 1409 à la Vignette (1910m<sup>2</sup>) et 1356 à la Gottalaz ouest (2450m<sup>2</sup>) sont concernées par cet article qui impose la création de 20% de logement social pour 5 logements créés. Sur de telles parcelles en zone UB\*\*, il serait possible de réaliser 5 logements ou plus, ce qui impliquerait la création d'un logement social. Cela rendrait très complexe le montage d'un tel projet. L'application de cet article du CU sur des petites parcelles irait à l'encontre du but recherché car, vu la complexité de sa mise en oeuvre, on créera plutôt 4 logements plus grands (alors que Valleiry a besoin de T2 ou T3). Cet article devrait être supprimé. (M. Cravero, courriel 12).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Volonté de confirmer la politique de logements sociaux. Toutefois, il pourra être réfléchi à quelques modulations de certaines règles.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cela mérite effectivement que la commune réalise une étude. La réalisation de logements sociaux sur des parcelles réduites conduira peut-être à mutualiser ces logements en regroupant plusieurs parcelles éloignées. En revanche, le pourcentage de logements sociaux devrait être augmenté : 25% pour l'ensemble de la commune.

5.5.6 Accès et desserte

- ➔ Le propriétaire de la parcelle 2091 classée en UB\* se trouve dans une situation délicate. En effet, cette parcelle pourrait faire l'objet d'un programme de constructions sans difficultés si ce n'est que l'accès à sa parcelle est délicat. Il doit contourner la parcelle 4256 mais l'espace y est limité. Le passage se ferait sur ou en limite du ruisseau. Il faudrait ensuite trouver un passage entre les bâtiments sur la 4257...

La solution résiderait dans l'éventuel rénovation de l'ancien garage Renault qui pourrait alors laisser une voie d'accès vers le sud. Il demande quelle solution la commune pourrait lui apporter et si rien n'est possible actuellement, il voudrait que le terrain soit déclassé en A ou mis en attente de possibilité d'accès (M. Burnier Laurent, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Cela est effectivement à vérifier.*

*Pour permettre le développement du secteur, au-delà du cas particulier mentionné, la collectivité se réserve la possibilité de créer un nouvel emplacement réservé pour relier la RD1206 à la rue du Bis.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune et estime qu'un ER doit effectivement être créé pour désenclaver cette parcelle et tout le secteur.

5.5.7 Parkings

Pour l'intégration des surfaces de stationnement dans le volume de construction, voir OAP 1.

- ➔ Au centre bourg, en face de la mairie, la parcelle 1828 concerne un bâtiment mitoyen et accolé entre deux autres maisons sur les parcelles 1827 et 1829. Ces deux dernières ont un appentis vers le sud. La maison sur la 1828 a un espace libre qui offrait jusqu'à présent deux places de parking pour les deux logements du bâtiment. Or, un muret a été construit reliant l'arrière des deux maisons. (1827 et 1829) interdisant d'utiliser cet espace comme parking.

Elle demande que ce muret soit supprimé. (Mme Ruat Marie-José, observation orale).

- ➔ Selon le règlement, les parkings des futurs immeubles ne peuvent pas être boxés. Ceci afin d'éviter que les places visiteurs ou publiques ne soient pas utilisées par les habitants des immeubles transformant leur box en rangement. Cela n'est pas nécessaire car, s'il n'y a pas de places publiques à proximité, les habitants se garent au plus près, dans leur box pour éviter de marcher. Il existe certainement d'autres solutions (parking visiteur à durée limitée, stationnement sauvage rendu impossible...), à étudier au cas par cas. (M. Cravero, courriel 9).



AVIS DE LA COMMUNE :

*La collectivité confirme la volonté d'interdire les box en sous sol.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'estime cependant qu'étude doit être menée pour vérifier l'utilité d'une fermeture des box dans les parkings. Il pourrait être envisagé d'autoriser un pourcentage de box fermé à proposer aux propriétaires le souhaitant?

## 5.6 Renseignements

- ➔ Il existe un projet de 4 immeubles avec plus de 90 logements sur le tènement de l'ancienne entreprise Favre. L'ouverture à l'urbanisation va provoquer une affluence très importante en terme de circulation et de difficulté de stationnement. Qu'est-il prévu pour résoudre ce problème? Quelle sera la hauteur des constructions? Il semblerait que la commune a délivré un sursis à statuer, mais après l'approbation du PLU, quelle sera le règlement en vigueur pour ce programme, l'ancien PLU ou le nouveau? (M. Maldette Bruno, observation orale).

AVIS DE LA COMMUNE :

*Les permis de construire seront examinés sur le fondement du PLU approuvé.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Dans l'attente de l'approbation du nouveau PLU, l'actuel reste toujours en vigueur.

Chamonix, le 26 octobre 2017

Yves Dombre  
Commissaire enquêteur

# Zonage d'eaux pluviales de la commune de VALLEIRY

## Préambule

La partie urbanisée de la commune se trouve sur une zone globalement plate, avec au sud l'A40. Les principaux ruisseaux sont la Vosogne, la Vosognette et le Longet.

## 1 - ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

### 1.1 - Préconisations

Les préconisations sont les suivantes :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possible,
- Si impossibilité d'infiltration, rejet des eaux pluviales au réseau avec un débit de fuite de 15l/s/ha.

La gestion par infiltration doit être imposée aux propriétaires. Les ouvrages, dimensionnés selon la pluie de projet, peuvent s'accompagner d'un rejet au réseau lors des épisodes pluvieux importants.

En cas d'impossibilité d'infiltrer, la solution de gestion à la parcelle peut être conservée par la création d'un système de rétention avec rejet à débit régulé au réseau de collecte 15l/s/ha.

Quatre zones définissent les contraintes de gestion des eaux pluviales:

- Zone réglementée : gestion à la parcelle, tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales. Aucun rejet direct au réseau sans avis de la commune.
- Zone interdite : en zone de glissement ou humide, si un réseau existe à proximité, un rejet régulé y est autorisé, sinon la gestion à la parcelle est possible sous réserve d'une justification par un expert. Dans le cas contraire, un réseau ou un fossé devra être créé.
- Infiltration obligatoire hors justification :
  - ▶ Zones de gestion collective : un réseau d'eau existe à proximité, la gestion par infiltration est obligatoirement privilégiée. En cas d'impossibilité, tout rejet au réseau ou au milieu naturel doit être régulé (15l/s/ha) et soumis à validation par la commune.
  - ▶ Zones de gestion non collective : Aucun réseau à proximité, gestion par infiltration. Si impossibilité, rejet régulé (15l/s/ha) justifié et soumis à validation par la commune. En l'absence d'exutoire, un réseau ou un fossé devra être créé.

## 1.2 - Orientations d'aménagement

- Zone ouverte à l'urbanisation non située dans une zone instable : la gestion des EP à la parcelle est privilégiée,
- Zone située dans une zone instable, l'infiltration des eaux à la parcelle est à proscrire (rejet direct au ruisseau via une canalisation),
- Présence d'un réseau d'EP à proximité, il est possible de s'y raccorder, le débit sera régulé et un ouvrage de rétention sera à créer.

*Sous réserve de possibilité, une gestion des eaux pluviales est privilégiée (même en collectif).*

## 1.3 - Recommandations générales

- Une bonne gestion des eaux pluviales permet de limiter l'imperméabilisation des sols; à la clef, la diminution des risques d'inondations, le désengorgement du réseau d'assainissement et l'exploitation d'une ressource importante.
- Principes généraux pour conserver un bon écoulement :
  - Conservation des cheminements naturels,
  - Ralentissement des vitesses d'écoulement,
  - Maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
  - Réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible,
  - Augmentation de la rugosité des parois,
  - Réalisation de profils en travers plus large.

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement, la couverture, le busage ou le bétonnage des vallons et fossés sont à éviter. Les axes naturels d'écoulement, existants ou ayant disparus, doivent être maintenus voire restaurés, lorsque cette mesure est justifiée par une amélioration de la situation locale.

- Assurer un entretien : pour un bon fonctionnement du réseau d'EP, il est important d'assurer un entretien régulier et systématique après chaque événement pluvieux.

## 2 - ÉTUDE SUR LES DYSFONCTIONNEMENTS

La commune de Valleiry a observé plusieurs problèmes sur les ruisseaux qui la traversent, forte érosion des berges, saturation des ruisseaux, débordements ponctuels et inondations.

L'étude a pour but de recenser les dysfonctionnements et de proposer des aménagements pour les résoudre.

Il s'agit de proposer des solutions qualitatives. Une étude de type avant-projet permettra de dimensionner précisément les ouvrages à mettre en oeuvre.

### 2.1 - DYSFONCTIONNEMENTS

#### 2.1.1 - Dysfonctionnements avérés

- Impasse de l'Acquit

Un fossé longe la voie ferrée (VF) et l'impasse de l'Acquit et traverse sous la VF par un dalot. Ce fossé et

la traversée récupèrent les eaux du ruisseau du Bois d'Amour et du Zouarat, mais aussi un peu d'eau de pluie de voirie. Par forte pluie, des débordements ont lieu en amont de la traversée.

- Ruisseau du Grand Pré

Au droit du croisement entre la RD1206 et l'impasse des Chênes, le ruisseau du Grand Pré traverse sous la route par un dalot qui permet la continuité du ruisseau du Grand Pré. Ce passage est problématique en cas de fortes pluies. Sa capacité limitante (environ 0,3m<sup>3</sup>/s) provoque une mise en charge de l'ouvrage et des débordements au carrefour mais aussi en amont au niveau des lotissements de la rue des Rossignols.

- Nant de Longet

De nombreux débordements ont eu lieu au droit du lotissement des Vernay et provoquent l'érosion des berges.

- Ruisseau des Ferrages, parcelle 3999

Une forte érosion des berges et des montées des eaux ont lieu au niveau de la parcelle 3999. Pour son propriétaire, cela provient du rejet des eaux de l'A40 dans le ruisseau.

### 2.1.2 - Aléas avérés

La commune présente des risques de glissement de terrain, de débordement torrentiel et de zone humide. Pour toute nouvelle construction dans l'une des zones de risques, il est préconisé de ne pas infiltrer les eaux pluviales : pour les glissements de terrain, l'infiltration peut déstabiliser une zone déjà instable et pour les zones humides, l'infiltration est compromise dans les zones saturées en eau.

L'urbanisation de plusieurs zones de Valleiry aura tendance à augmenter le coefficient de ruissellement du bassin versant et donc de favoriser le ruissellement et les risques associés.

## 2.2 - AMÉNAGEMENTS

Une étude hydrologique a permis de définir les bassins versants du Bois d'Amour et du Longet et de calculer les débits décennaux.

L'imperméabilisation de surface importante augmente le ruissellement et gonfle les débits des ruisseaux. La diminution de leurs espaces réservés les contraint, rétrécissement des lits, busage et passage sous routes.

Les possibilités sont les suivantes :

- Pour les problèmes existants : la limitation des débits en amont avec création de bassins de rétention (inondations contrôlées) est nécessaire pour supprimer les problèmes de saturation et d'inondation.
- Pour l'urbanisation future, une politique stricte de gestion des eaux pluviales devra être appliquée. Pour toute nouvelle construction, l'infiltration des eaux sera privilégiée sinon une rétention avec débit de fuite sera imposée avant rejet au milieu naturel.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Je partage l'avis de la commune, compte tenu des dysfonctionnements avérés sur les ruisseaux traversant la zone urbanisée, de la nécessité d'une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle si possible. Sinon, avoir recours au rejet des eaux pluviales dans le réseau avec un débit de fuite de 15 l/s/ha.

La réglementation de cette gestion dans les documents d'urbanisme permettra de conserver une stratégie cohérente à l'échelle communale.

2.3- Suppression des débordements existants

2.3.1 - Impasse de l'Acquit

Proposition : Prolongement du fossé vers l'est pour délester la traversée de la VF en cas de fortes pluies. Création d'une surverse vers le nouveau fossé utilisée en cas de fortes pluies vers une traversée de la VF située plus à l'est.

2.3.2 - Croisement RD1206 et impasse des Chênes

Les inondations sont dues au busage du ruisseau sous la RD1206. Pour supprimer ce débordement, création d'un bassin de rétention pour stocker le surplus de débit. Pour terminer l'étude, il est nécessaire de connaître les dimensions du cadre sous la route.

Ce bassin pourrait être implanté en amont des habitations, dans un champ longeant le ruisseau.

2.3.3 - Nant de Longet

Comme ci-dessus, création d'un bassin de rétention en amont pour limiter les problèmes d'érosion et de débordement. L'ouvrage limitant est une buse qui canalise le Nant du Longet en aval.

Le bassin pourrait être implanté dans un champ en amont des habitations.

2.3.4 - Ruisseau des Ferrages, parcelle 3999

Comme pour les autres points, une rétention pour réguler le débit en amont des désordres est nécessaire. S'il est avéré que l'ATMB rejette ses eaux dans le ruisseau, il lui incombe de réguler ce rejet afin d'éviter tout désordre à l'aval.

**3 - SITUATION POUR LES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION**

D'après la carte des aléas, aucun nouveau secteur d'urbanisation ne se situe dans une zone considérée comme instable. Aussi, sous réserve de possibilité, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée (même lorsque les parcelles sont classées en zonage collectif). Si les futurs tests d'infiltration montrent qu'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle est possible, celle-ci est recommandée.

Dans le cas contraire, un ouvrage de rétention, avec un débit de fuite de 15 l/s/ha avant rejet vers le réseau d'eaux pluviales ou milieu superficiel, devra être construit.

Des abaques permettent de définir le volume de rétention à prévoir en fonction de la surface collectée.

#### 4 - MÉMOIRE DES OBSERVATIONS

Deux observations ont été faites sur le registre dématérialisé. La première a été faite par erreur sur le registre des eaux pluviales, elle figure sur les deux registres. En effet, elle concerne deux parcelles du centre ville dont les bâtiments ont été classés au titre de l'OAP patrimoine et le propriétaire en demande le déclassement; ce qui ne concerne en rien le zonage d'eaux pluviales. L'observation a été prise en compte sur l'autre registre et traitée au titre du PLU. La seconde traite des conditions d'implantation, de constructions et d'architecture. Ces éléments sont reporté sur le projet de PLU. La partie concernant les eaux pluviales est présentée ci-dessous.

##### ➔ Conditions climatiques

- Le projet prend en compte l'augmentation prévisible de température de 5° dans la région mais ne mentionne pas la baisse de pluviométrie avec pénurie associée. Ce fait ne semble pas être pris en considération.
- La gestion des eaux pluviales prend en compte le risque d'inondation décennal, mais il serait important, en vue des futures sécheresses probables, de prévoir un collectage des eaux en vue d'arrosage des espaces verts demandés pour toute la zone pavillonnaire.
- Un troisième exemple concerne la liste des végétaux qui devrait inclure des végétaux de zone plus aride. (M.Ferlin Gérard, courriel 2 eaux pluviales).

##### AVIS DE LA COMMUNE :

*Ces remarques sont à prendre en considération.*

##### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La collecte des eaux pluviales permettrait effectivement de pallier les futures sécheresses probables. Mais elle se heurte à l'augmentation des eaux à traiter avant évacuation dans le milieu naturel. Ce problème doit être étudié et les solutions envisagées seront vraisemblablement à mutualiser au niveau intercommunal.

##### ➔ OAP 7

L'axe principal de cette OAP débouche dans un virage au carrefour de la route des Ferrages et du chemin de la scierie, juste à l'endroit où le Nant est canalisé vers le nord. Outre le problème de circulation avec le raccordement de cette nouvelle voie dans un virage, un tracé droit sur l'OAP éloignera la circulation du Nant et permettra d'éviter le ruissellement des résidus se trouvant sur la chaussée (provenant de la circulation automobile) vers le ruisseau. Il serait préférable que les eaux pluviales ne se déversent pas dans ce Nant.

En cas de grosse pluie, son débit est élevé à très élevé. Ceci étant du aux nombreuses eaux de ruissellement venant en amont et se déversant dans son lit. (M. Orsi Christophe, courriel 10).

##### AVIS DE LA COMMUNE :

*A réétudier avec le cabinet géotechnique.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le tracé de cette voie principale de l'OAP 7 doit être revu. L'écoulement des eaux pluviales, sur le tènement de l'OAP mais également sur la route située à l'ouest du ruisseau, doit faire l'objet d'une étude pour vérifier l'exutoire préférentiel des eaux pluviales de cette OAP et garantir tout risque d'inondation.

Chamonix, le 26 octobre 2017

Yves Dombre  
Commissaire enquêteur

## Observations ou rectifications à apporter sur les documents

Une série de points ont été soulevés au cours de l'enquête et sont repris dans le rapport. Quelques éléments méritent d'être ajoutés, corrigés ou mis à l'étude pour que le document soit le plus complet et précis possible.

Ces observations sont données sans ordre préférentiel.

- OAP 9
  - Le plan de zonage englobe la parcelle 4398 dans la zone AUSA alors que le tracé de l'OAP sur le schéma ne prend que la partie ouest du tènement.
  - Un chemin piéton est prévu au nord de la zone vers le lotissement des Chênes, mais il débouche dans des jardins : un ER doit donc être prévu.
- OAP Patrimoine : page 68 : une incohérence existe avec les toitures sur lesquels les Velux sont interdits mais ils apparaissent comme autorisés sur le schéma.
- PAPAG : Périmètre en attente de projet d'aménagement global. La zone AUSb, supérieure à 3ha, est couverte par un PAPAG rendant son urbanisation impossible. Le projet est gelé pendant 5 ans. La commune est dans l'attente d'une réponse du Département.
- Articulation avec les autres plans :  
Page 156 il est fait référence avec le SCoT : réaliser 25% de logements collectifs, 50% d'intermédiaire et 25% en individuel. Cette répartition n'apparaît pas, en tout cas clairement, dans le dossier. Elle devrait être prise en compte au niveau de toutes les OAP.
- La position du STECAL doit être corrigée sur le plan de zonage.