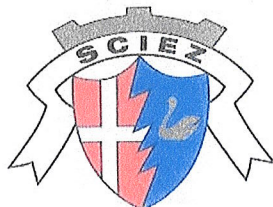


Département de la HAUTE-SAVOIE

**_*_*_*_*

COMMUNE
DE
S C I E Z



ENQUETE PUBLIQUE

relative à
l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
et
au Zonage de l'Assainissement
Collectif / Non Collectif

du 3 décembre 2012 au 11 janvier 2013

- :- :- :-

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

➤ Première partie : RAPPORT

I – GENERALITES	3
1. Préambule	3
2. Objet de l'enquête	4
3. Cadre juridique de l'enquête	4
4. Nature et caractéristiques des projets	4
5. Composition des dossiers	7

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
1. Désignation du commissaire enquêteur	8
2. Modalités de l'enquête	8
3. Concertation préalable	8
4. Information effective du public	9
5. Modalités de consultation du public	9
6. Climat de l'enquête	10
7. Clôture de l'enquête	10
8. Relation comptable des observations	10

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS	10
1. Avis des services de l'état et des personnes publiques associées	10
2. Observations du public concernant l'élaboration du PLU	19
3. Observations du public concernant le zonage de l'assainissement	40

IV – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
--	----

➤ Seconde partie : CONCLUSIONS MOTIVEES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	42
ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF/NON COLLECTIF	46

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – GENERALITES

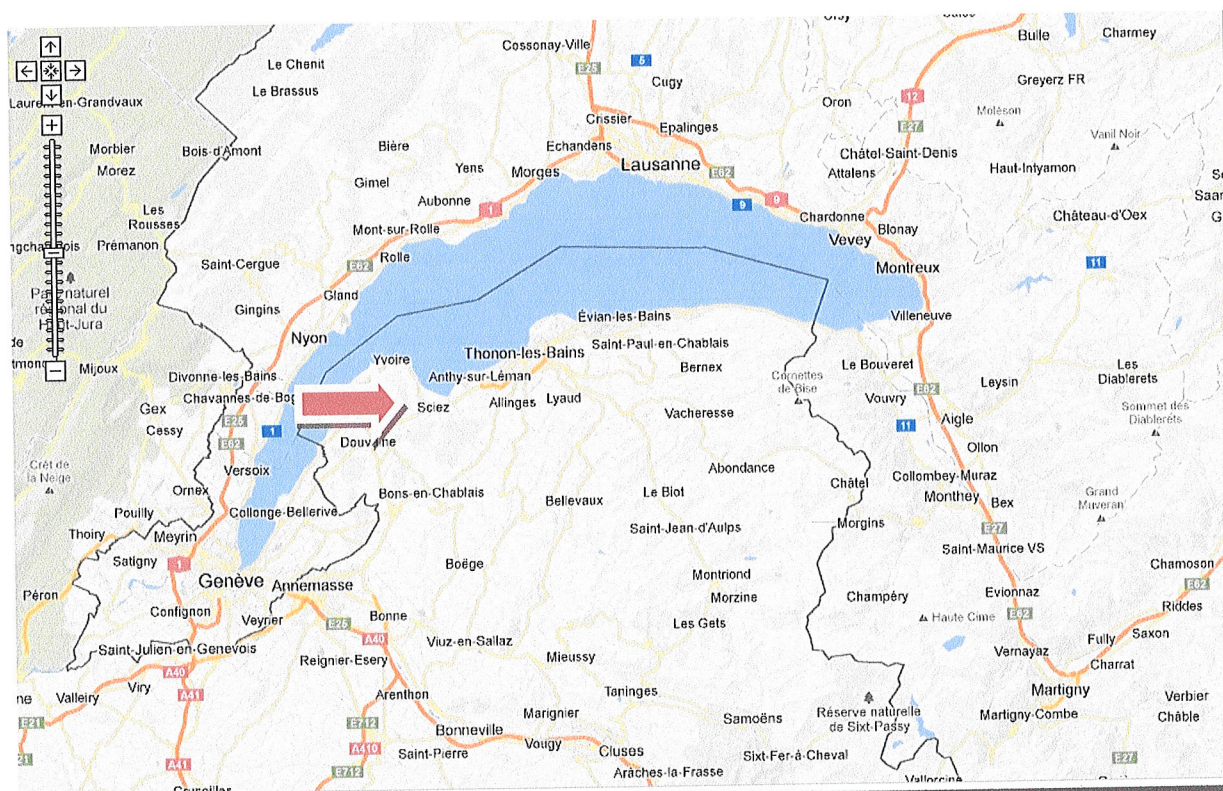
I – 1 – Préambule :

La commune de SCIEZ, d'une superficie de 2047 ha, appartient au territoire du Chablais, un bassin de vie en forte évolution, attractif de par la qualité du site et son dynamisme économique.

Située sur la rive sud du lac Léman, la commune de SCIEZ compte plus de 5300 habitants.

Elle est labellisée Station Verte de Vacances depuis 2005 et Pavillon Bleu depuis 2009. Elle a également le label Famille Plus et le label Geopark du Chablais depuis 2012.

Sciez est membre de la Communauté de Communes du Bas-Chablais. Depuis 2003, la commune est aussi membre du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC) dont le SCoT a été approuvé le 23 février 2012.



I – 2 – Objet de l'enquête :

La commune de Sciez s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 3 décembre 1993.

Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière en date du 13 février 2012.

Outre la nécessaire adaptation du document d'urbanisme actuel au nouveau cadre formel et procédural imposé par les textes, il s'agit de prendre en compte les besoins et les projets propres à la commune.

Conformément aux dispositions législatives concernant l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PLU de SCIEZ se présente sous une forme « grenellisée ».

Profitant de l'élaboration du PLU, la commune de Sciez a décidé d'établir le zonage d'assainissement collectif / non collectif sur son territoire.

I – 3 – Cadre juridique de l'enquête :

Par délibération en date du 1^{er} mars 2008, le conseil municipal de la commune de Sciez a décidé d'une part de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux articles L 123.1 et suivants, et R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, et d'autre part de définir les modalités de la concertation.

Réuni le 6 juillet 2012, le conseil municipal de Sciez a tiré le bilan de la concertation avec la population et arrêté le projet de PLU sur l'ensemble du territoire de la commune.

Par arrêté en date du 12 novembre 2012, M. le Maire de Sciez a prescrit l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement, du 3 décembre 2012 au 11 janvier 2013 inclus.

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu en même temps que l'enquête publique relative au zonage d'assainissement.

Le zonage d'assainissement répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif dotées de réseaux de collecte et d'un système de traitement, et en zones d'assainissement non collectif (loi sur l'eau du 30 décembre 2006). En application de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

Les deux procédures peuvent être menées conjointement conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

I – 4 – Nature et caractéristiques des projets :

▪ Le contexte :

Située dans l'arrondissement de Thonon-les-Bains et le canton de Thonon-les-Bains Ouest, la commune de Sciez compte plus de 5300 habitants.

Sa superficie est de 2047 ha dont 600 ha de surface agricole et 800 ha de forêt.

Elle est composée de 14 hameaux et compte de nombreuses associations locales, sportives, culturelles et de loisirs.

La vie économique est également importante ; on dénombre 22 artisans, 1 industriel, 21 commerces, 10 exploitations agricoles, 2 viticulteurs, 2 pêcheurs professionnels en activité et de nombreux emplois liés au tourisme.

La commune de Sciez est concernée par la loi littoral.

Un document graphique annexe définit certains périmètres, dont notamment les secteurs exposés à des risques naturels (article R 123.11.b du code de l'urbanisme).

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

❖ Analyse du dossier :

Le Rapport de Présentation et d'Evaluation Environnementale :

Document de 251 pages, animé de nombreux schémas, graphiques et photos, présenté de façon accessible à tous il comprend 6 parties :

- Diagnostic général
- Etat initial du site et de l'environnement
- Exposé des choix retenus
- Intégration des enjeux environnement, et analyse des incidences du PLU sur l'environnement
- Mesures de suivi pour l'analyse de l'application du PLU
- Résumé non technique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

Le diagnostic territorial réalisé et les enjeux qui ont été dégagés ont inspiré aux élus une grande ambition :

« Une identité renouvelée de SCIEZ au sein du Chablais, fondée sur ses spécificités et sur ses potentialités ».

Ce grand défi a constitué le fondement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Sciez.

Ce PADD est structuré autour de trois grandes orientations générales, chacune se déclinant en trois objectifs :

I - Structurer et valoriser notre cadre de vie ...

- Recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation.
- Refonder le développement sur nos valeurs identitaires (naturelles et culturelles).
- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur notre santé et sur notre environnement.

II - Soutenir un développement économique local diversifié ...

- Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir dans la diversité de ses activités et la complémentarité de ses fonctions.
- Contribuer au maintien d'un tissu artisanal et commercial de proximité.
- Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural et la culture.

III - Maintenir une vie et une cohésion sociales ...

- Favoriser l'accessibilité à un logement « pour tous ».

- Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.
- Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme.

5 secteurs ont été identifiés comme devant obligatoirement respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour pouvoir être urbanisés :

- Secteur 1 : SOUS SCIEZ
- Secteur 2 : BONNATRAIT – LES PRES DERRIERE
- Secteur 3 : SUR LES CRETS
- Secteur 4 : SONGY SUD
- Secteur 5 : LES JOINTES

Pour chaque secteur, ont été définis les enjeux et les principes d'aménagement ainsi que le programme à réaliser.

Le Règlement :

Il comprend 4 titres :

- Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines « U »
- Titre II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »
- Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles « A »
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles « N ».

ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF

Le zonage de l'assainissement collectif / non collectif sur la commune de Sciez a été réalisé en 2007 par le cabinet NICOT.

- Dans ce cadre, la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Non Collectif a été réalisée sur chaque secteur en assainissement non collectif.
- Une étude financière évaluant les possibilités de création des projets d'assainissement collectif a été réalisée.
- Suite à l'élaboration du PLU, le zonage définitif de l'assainissement a été arrêté en septembre 2012. Le dossier « zonage de l'assainissement collectif / non collectif » de février 2008 peut donc être considéré comme une pré-étude.

Zones d'assainissement collectif existantes :

+/- 92 % des installations (+/- 2000 logements).

Zones d'assainissement collectif futures :

+/- 7 % des installations (+/- 150 logements)

Le réseau est en projet pour les secteurs suivants :

- ✓ Chavannex (1^{ère} tranche) – Court terme
- ✓ Chavannex (2^{ème} tranche) – Moyen terme
- ✓ Au Liandon, Les Plaines – Moyen terme
- ✓ Extension Les Punaies et Les Peutey – Long terme

Zones d'assainissement non collectif :

+/- 1 % des installations (+/- 30 logements)

Pas de projet d'assainissement collectif programmé à l'échelle du PLU.

Sont concernées des habitations isolées situées :

- ✓ Les Billioges, Les Gantis
- ✓ Vernaz
- ✓ Nérin, Les Verdaines,
- ✓ Pambon, Santenant, Les Enclos, Crêt à l'Ane,...

I – 5 – Composition des dossiers :

Le dossier de révision du **Plan Local d'urbanisme** comprend les pièces suivantes :

- Délibération du conseil municipal du 1^{er} mars 2008 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation
- Délibération du 27 janvier 2010 débattant des orientations générales du PADD
- Délibération complémentaire du 3 avril 2012 précisant les orientations générales et objectifs du PADD
- Délibération du 6 juillet 2012 tirant le bilan de la concertation
- Délibération du 6 juillet 2012 arrêtant le projet de PLU
- Arrêté municipal du 12 novembre 2012 prescrivant l'enquête publique
- Rapport de présentation et d'évaluation environnementale
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement et annexe
- Servitudes d'utilité publique (liste, plan annexe RTE)
- Lotissement dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
- Documents graphiques :
 - Plan de zonage et des emplacements réservés
 - Document graphique annexe
- Annexes sanitaires (notice et plans) :
 - Notice Annexes sanitaires
 - Plan Eaux usées
 - Plan Eaux pluviales – Diagnostic
 - Plan Eaux pluviales – Travaux et préconisations
 - Plan Eaux pluviales – Réglementation
 - Plan Eau potable
- Avis des personnes publiques associées ou consultées
- Registre d'enquête.

Le dossier de **zonage de l'assainissement collectif / non collectif** comprend les pièces suivantes :

- Fascicule contenant :
 - Contexte Réglementaire
 - Compétences
 - Etudes existantes
 - Zonage de l'assainissement actuel
 - Zones d'assainissement collectif existantes

- Zones d'assainissement collectif futures
- Zones d'assainissement non collectif
- Plan de zonage
- Registre d'enquête

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II – 1 – Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision N° E 12000439/38 en date du 25 octobre 2012, Monsieur le Vice Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Madame Chantal CIUTAD en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le zonage d'assainissement.

Monsieur Alexis VANDAME a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

II – 2 – Modalités de l'enquête :

Dès réception de ma désignation par le Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec la mairie de Sciez.

Un rendez-vous a été fixé le 9 novembre 2012.

Cet entretien a eu lieu en présence de M. Christian VIGNAUD, Maire adjoint, de Mme Odile LONGUET, Maire adjointe en charge de l'urbanisme, de M. Aymeric JACQUIER, responsable des services techniques et de M. Mickaël CLERTON, responsable du service urbanisme.

Ils m'ont donné les grandes lignes qui ont conduit à l'élaboration du nouveau PLU de la commune.

Les dossiers étant complets, les modalités de l'enquête publique ont été définies.

Un second rendez-vous a été fixé au 12 novembre 2012 pour signer toutes les pièces des dossiers. Une visite complète de la commune a été effectuée en compagnie de M. VIGNAUD, de Mme LONGUET et de M. CLERTON.

Un dossier complet pour chaque enquête m'a été remis.

II – 3 – Concertation préalable :

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du conseil municipal du 1^{er} mars 2008.

La mise en œuvre de la concertation a donné lieu à :

- La mise à disposition en mairie de documents d'information sur le PLU,
- La mise en place d'un registre ouvert pendant toute la durée des études et de l'élaboration du projet en vue de recueillir les observations éventuelles du public,
- La mise en place d'une adresse e-mail spécifique au PLU offrant la possibilité de transmettre des observations, des suggestions, des remarques,
- Des débats ouverts à l'occasion de chaque réunion publique,
- Des rendez-vous avec les élus.

Cette concertation a fait ressortir les points suivants :

Trois remarques seulement ont été portées au registre de concertation :

- La première souligne l'intérêt de maisons écologiques,

- La seconde demande l'abandon du projet de piste cyclable au profit d'une affectation du secteur concerné (Coudrée) en corridor biologique,
- La troisième demande si le PLU prévoit l'utilisation de « petits bouts de parcelles » en jardins familiaux.

Les remarques recueillies par le biais des courriers, courriels et lors des permanences ont porté sur des requêtes particulières (constructibilité de terrains...).

Trois réunions publiques ont été organisées par le conseil municipal assisté de l'urbaniste en charge du PLU :

- Le 8 janvier 2009 sur le contexte, les motifs et la démarche d'élaboration du PLU,
- Le 30 septembre 2009 sur la synthèse du diagnostic et des enjeux du territoire,
- Le 18 février 2010 sur le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : environ 120 personnes.

Le bilan de cette concertation a été présenté lors de la réunion du conseil municipal du 6 juillet 2012.

II – 4 – Information effective du public :

Parutions dans la presse :

❖ 1^{ère} parution :

- Le Dauphine Libéré du 15 novembre 2012
- Le Messenger du 15 novembre 2012

❖ 2^{ème} parution :

- Le Dauphiné Libéré du 5 décembre 2012
- Le Messenger du 6 décembre 2012

Affichage réglementaire :

L'arrêté municipal en date du 12 novembre 2012 prescrivant l'enquête publique ainsi que l'avis d'enquête publique correspondant ont été régulièrement affichés aux lieux accoutumés de la commune et notamment dans tous les hameaux.

Information sur le site interne de la commune mentionnant notamment les dates des permanences du commissaire enquêteur.

Mention de l'enquête publique sur le panneau lumineux situé au bord de la RD 1005, près de la mairie.

II – 5 – Modalités de consultation du public :

L'enquête s'est déroulée à la mairie de Sciez pendant 40 jours consécutifs, du lundi 3 décembre 2012 au vendredi 11 janvier 2013.

Les pièces des dossiers et les registres d'enquêtes publiques à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat de mairie.

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

- Le lundi 3 décembre de 14h à 17h

- Le mercredi 12 décembre de 9h à 12h
- Le samedi 22 décembre de 9h à 12h
- Le jeudi 3 janvier de 14h à 17h
- Le vendredi 11 janvier de 14h à 17h

II – 6 – Climat de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée sans incident majeur ni entraves à la libre expression du public.

Durant cette période, en dehors des permanences du commissaire enquêteur, le public a pu prendre connaissance sans problème des dossiers et formuler éventuellement ses remarques sur les registres d'enquêtes, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat de mairie.

A noter la qualité de l'accueil et l'aide apportée par le personnel des services administratifs de la mairie grâce à qui l'enquête a pu se dérouler dans de très bonnes conditions, notamment lors des permanences.

II – 7 – Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le vendredi 11 janvier 2013 à 21 h (vu la forte affluence ce jour-là, j'ai reçu toutes les personnes qui étaient à l'accueil à 17 h).

J'ai clos les registres d'enquêtes.

J'ai pris possession des registres et des dossiers d'enquêtes.

Un procès-verbal de synthèse des observations sera remis à M. le Maire dans les 8 jours après la clôture de l'enquête.

II – 8 – Relation comptable des observations :

De nombreuses personnes se sont déplacées lors des permanences, ce qui a souvent nécessité de dépasser l'horaire prévu.

Une seule personne a déposé un courrier concernant le zonage d'assainissement pour le lieudit « Les Enclos », secteur d'assainissement non collectif.

✚ Le 3 décembre	:	10 personnes
✚ Le 12 décembre	:	15 personnes
✚ Le 22 décembre	:	16 personnes
✚ Le 4 janvier	:	22 personnes
✚ Le 11 janvier	:	33 personnes

Après avoir obtenu les renseignements souhaités, la plupart des personnes ont préféré prendre le temps pour rédiger un courrier plutôt que de porter une annotation dans le registre.

La grande majorité des observations portait sur une demande de classement de terrains en zone constructible.

- 70 courriers (dont 2 arrivés avant le début de l'enquête)
- 18 annotations dans le registre.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

III – 1 – AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

❖ Services de l'Etat :

Développement de l'urbanisation et gestion économe et équilibrée de l'espace

...

Les zones à urbaniser se situent majoritairement dans l'enveloppe urbaine. Néanmoins, on constate des extensions nouvelles au regard du document opposable de 3,4 ha (zone Ue et zone 2 AUxc) et des extensions existantes au POS de 5,3 ha (zone 2 AU « Le Marteret » de 0,8 ha destinée à de l'habitat et zones d'équipements Uet/2 AUt).

...

Les zones 2 AU sont elles-mêmes définies dans le rapport de présentation comme des « soupapes » pour l'accueil des populations futures. L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces majoritairement destinés à l'habitat devra faire l'objet d'une programmation différée et sera liée à la réalisation des logements dans les zones U et 1 AU.

Le projet présenté montre que des efforts sont faits sur les formes urbaines, notamment dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, mais aussi aux abords des zones les plus denses. En revanche, les secteurs pavillonnaires les plus importants sont soumis au principe d'extension limitée de la loi littoral, ce qui limite donc les possibilités d'évolution des formes urbaines. Le document devra cependant être complété par un tableau récapitulatif mentionnant le potentiel de logements qui sera défini au regard des différentes typologies dans toutes les zones du PLU (zones urbaines et à urbaniser).

La présentation du présent document d'urbanisme se fait sous une forme « grenellisée ». En application de ces nouvelles dispositions législatives, le rapport de présentation et le plan d'aménagement et de développement durables doivent revêtir une forme particulière, notamment au regard des objectifs liés à la consommation de l'espace.

S'agissant du projet d'aménagement et de développement durables, celui-ci doit fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les objectifs de la commune sont définis de façon relativement sommaire puisqu'il s'agit dans le cadre de l'orientation 1 « structurer et valoriser notre cadre de vie... » de « recentrer et organiser le développement autour de nos principaux pôles de vie et d'animation » et plus particulièrement « d'opter pour une évolution modérée et encadrée des autres lieux de vie de la commune... Reconsidérer les conditions de leur gestion et de leur extension éventuelle, dans le sens...d'une moindre consommation spatiale... ». Les objectifs déclinés restent très généralistes et auraient pu être mieux explicités, notamment dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La méthode retenue s'appuie sur les permis de construire délivrés entre 1999-2011. En outre, le document identifie la méthode de la DDT en matière de consommation des espaces agricoles sur la base du registre parcellaire graphique. Cette méthode a été validée au niveau départemental, notamment dans le cadre des avis de la CDCEA. Une note méthodologique l'explicitant sera jointe à l'avis de la CDCEA à venir. L'analyse mise en avant par la commune permet d'identifier les espaces qui ont été nécessaires à la réalisation des logements nouveaux mais ne qualifie pas la nature de ces espaces, notamment agricoles et naturels. Ce travail ne répond donc pas aux exigences de la loi engagement national pour l'environnement devra être complété sur ce point.

Environnement

Une zone Ne à vocation d'équipements et d'installations publiques ainsi qu'une zone 1 AUc sont situées en bordure est du marais de Niva. L'emplacement réservé N° 47 qui concerne des « aménagements d'espaces et d'équipements publics (dont sportifs) » représente une superficie supérieure à 6 ha. Le scénario retenu, s'agissant de la zone Ne a été réduit par rapport au projet initial. Cependant, concernant le règlement de cette zone Ne, les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation restent possibles à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site ou à la vocation de la zone. Une prescription

supplémentaire devra être rajoutée, précisant qu'ils ne doivent également pas porter atteinte au fonctionnement hydraulique de la zone concernée et de ses abords. Le rapport de présentation (cf page 228) impose la réalisation d'une étude hydraulique et hydrologique en phase projet : cette mention devra être reprise dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation pour la zone Ne et pour la zone 1 AUc.

La forêt de Planbois représente un espace naturel d'intérêts écologique majeur (ZNIEFF de type 1), réservoir de biodiversité, identifié dans l'évaluation environnementale du PLU. Aussi, il n'est pas envisageable de créer une enclave pour le projet d'installation de stockage de déchets inertes en bordure de la RD 35. Cette zone est composée de belles parcelles de chênes mélangées à d'autres essences. Ce projet porterait atteinte à l'unité du massif forestier et à la quiétude de la faune. Un impact hydrologique serait également possible, car la zone donne naissance au ruisseau du Davant qui alimente une zone humide avant d'alimenter le Foron. L'incidence de ce zonage n'a pas été abordée à sa juste valeur dans le rapport de présentation du PLU.

Afin de prévenir et limiter l'exposition de la population à certaines nuisances (notamment sonores), il convient de maîtriser l'urbanisation des secteurs situés à proximité des activités génératrices de nuisances. A cet effet, dans le secteur d'Excuvilly, il sera judicieux de prévoir une zone tampon entre les zones 2 AU et Ux/UXc adjacentes.

Le PLU prévoit le classement en zone Ux d'un secteur à proximité immédiate du Foron, alors que le SCOT n'a pas retenu ce site comme étant prioritaire. Même si cet espace est limité en termes de surface, le projet s'apparente à la logique des « micro-sites d'activités » définis dans le document d'orientations générales du SCOT. Il appartiendra à la commune de mieux justifier cet espace.

Habitat et mixité sociale

...

L'article L 123-12-1 du code de l'urbanisme précise qu'un débat est organisé au sein du conseil municipal au plus tard trois ans après l'approbation de la révision du document d'urbanisme « sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ». Le décret N° 2012-290 modifie l'article R 123-2 de ce même code, indiquant que le PLU devra préciser « les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats du plan prévue à l'article L 123-12-13. Le rapport de présentation et plus particulièrement sa 5^{ème} partie, devra être complété par ces indicateurs de suivi. Ces indicateurs devront permettre de justifier les nouvelles consommations d'espace en zone 2 AU au regard des potentialités existantes en zones U et 1 AU.

Conclusion

Si le document arrêté comporte des points positifs, liés notamment aux formes urbaines envisagées et à la volonté de développer l'urbanisation de manière préférentielle dans les espaces interstitiels, il compte des lacunes et devra, avant son approbation, être complété par les éléments relatifs à la typologie des logements projetés, à l'analyse de la consommation d'espace et à la définition des indicateurs permettant d'apprécier les résultats de son application au regard de la satisfaction des besoins en logements dans les zones urbaines et à urbaniser (U et 1 AU). La zone de déchets inertes prévue dans la forêt de Planbois devra être supprimée.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU sera liée à la réalisation des logements prévus par le présent projet dans les zones U et 1 AU. Elle devra se faire de manière préférentielle dans les zones 2 AU situées dans les espaces interstitiels, ce qui implique une urbanisation

très différée de la zone 2 AU « Le Marteret » ou sa suppression, puisque cette urbanisation ne semble pas envisageable à l'échelle du présent document d'urbanisme.

❖ **Autorité environnementale :**

...

De nombreux enjeux de biodiversité sont présents sur le territoire communal.

Le rapport de présentation intègre un rapport d'évaluation environnementale.

Le plan de zonage protège les sites à enjeux naturalistes du territoire communal à l'aide d'un zonage adapté.

Néanmoins, le projet de PLU prévoit des zones d'urbanisation à proximité du site NATURA 2000 du domaine du Guidou et des zones humides du marais de Niva et la rypisylve du Foron : les zones 1 AUc, UE du Crêt, et Ne de « Champs Blères ». L'évaluation environnementale met en avant les risques d'incidences liées à l'imperméabilisation des sols, la modification du fonctionnement hydraulique du marais et l'effet de fragmentation des habitats. L'imperméabilisation liée au développement des zones AUc et UE du Crêt sera en effet renforcée dans la mesure où ces secteurs ne sont pas encore totalement urbanisés. Enfin, si la zone Ne a été réduite pour prendre en compte les contours de la ZNIEFF de type 1, on note toutefois qu'elle présente des boisements et participe potentiellement au fonctionnement écologique des espaces voisins. Le rapport de présentation ne présente pas de scénarios alternatifs de localisation de ces zones de projet, ni ne démontre l'absence d'incidence notable sur les habitats et espèces du site NATURA 2000. L'analyse aurait mérité d'être approfondie pour décrire le fonctionnement de la zone humide de Niva, son aire d'alimentation, le corridor écologique associé vers le Foron, et définir les incidences des projets de zonages, les espèces et habitats susceptibles d'être concernés. Le règlement des zones 1 AUc et Ne aurait dû également reprendre la préconisation de l'évaluation environnementale (p.266) de réalisation d'une étude hydraulique et hydrologique, afin de garantir la transparence hydraulique des aménagements, l'alimentation du marais et la maîtrise des pollutions.

On note, par ailleurs, que les zones Ne identifiées au règlement comme des zones destinées à des « installations et travaux nécessaires à des aménagements à usage d'équipements publics d'infrastructures sportives et récréatives ou au fonctionnement des services publics » s'apparentent plutôt à des zones d'urbanisation plutôt qu'à des zones naturelles. Trois d'entre elles, dont la zone de « Champs Blères », sont localisées à proximité du site NATURA 2000 : l'une en partie nord de la zone UEt, en partie sur la rypisylve du Foron et une en bordure de lac, au sein de la rypisylve du Redon. Les incidences indirectes de ces zones ne sont pas évaluées. L'évaluation environnementale aurait dû inciter à une définition plus précise de ces zones de façon à justifier leur zonage en N.

L'évaluation environnementale aborde à juste titre la question de la maîtrise de la consommation d'espaces, véritable enjeu du territoire communal. Des zones 1 AU avec orientation d'aménagement et de programmation ont été définies au sein de l'enveloppe urbaine sur 7,3 ha (pour un potentiel de 395 logements) permettant ainsi de répondre aux critères de densité et de forme urbaine imposées par le SCOT du Chablais. Néanmoins, le rapport de présentation n'offre pas une vision globale du projet de développement en densité et formes urbaines. Les espaces interstitiels (U) méritent notamment d'être précisés dans la mesure où le rapport de présentation fait état d'un potentiel de 375 logements et de manière parallèle évoque une surface disponible de 29 ha. La superficie des zones 2 AU (de plus de 6 ha) mérite d'être réduite dans la mesure où le potentiel offert par les zones U et 1 AU serait suffisant pour l'atteinte des objectifs du SCOT.

En conclusion, afin de bien prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur son territoire, l'évaluation environnementale du PLU de la commune de Sciez mérite des approfondissements sur les aspects de biodiversité et de consommation d'espaces.

Mention manuscrite de M. le Préfet : *Il n'est, aux yeux de l'Etat, pas envisageable d'installer, dans la forêt de Planbois, une zone de stockage des déchets.*

❖ **Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) :**
(Reçu en mairie le 16.1.2013) :

Suite à la réunion du 30 octobre 2012, la CDNPS a émis un avis favorable sous réserve de la suppression du site de dépôts de matériaux inertes dans la forêt de Planbois.

❖ **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricole (CDCEA) :**

La CDCEA émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de :

- Supprimer la zone 2 AUxc qui s'étend au-delà de l'emplacement réservé N° 6,
- Reclasser en zone Av les vignes plantées en AOC « Tour de Marignan »,
- Différer l'urbanisation de la zone 2 AU « Le Martelet »,
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU uniquement lorsque les logements prévus dans les zones U et 1 AU auront été réalisés.

❖ **Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC) :**

Le Bureau du SIAC donne à l'unanimité un avis favorable à la révision du PLU de Sciez en s'interrogeant sur la nécessité de maintenir la zone d'urbanisation future 2 AU Jussy-Le Marteret au regard du potentiel constructible global et de sa situation en coupure d'urbanisation du SCoT. Par ailleurs, il est rappelé que l'implantation des commerces en zone 2 AUXc devra être compatible avec les orientations du SCoT.

❖ **Conseil Général :**

Accès sur les routes départementales

...

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N° 2, des modalités de desserte future sont affirmées en emplacements réservés (V27, V35 et V18). Les dispositions d'accès provisoire à la première phase d'urbanisation devront toutefois être validées par l'Arrondissement des Routes Départementales de THONON-LES-BAINS. Des indications techniques ont déjà été remises à la commune à ce sujet.

Concernant la vision à terme de l'aménagement de la RD 1005 dans toute la traverse de SCIEZ, le Département prend note de l'intention de la commune d'entreprendre prochainement cette réflexion qui devra aller de pair avec l'étude du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) THONON-LES-BAINS / GENEVE sous maîtrise d'ouvrage études du Département.

Enfin, le Département maintient ses craintes sur les difficultés de desserte de l'OA N° 1 notamment en première phase d'urbanisation. En effet, même si celle-ci ne sera pas desservie directement par la RD 1005, elle le sera par un réseau communal qui à ce jour se greffe difficilement sur la RD 1005.

Reculs des constructions

Afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, il convient de rappeler que la règle générale de recul des constructions, hors agglomération, préconisée par le Département est la suivante :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en structurant et en 1^{ère} catégorie à savoir la RD 1005 et la partie nord ouest de la RD 25.

- 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2^{ème} et 3^{ème} catégories, à savoir les RD 1, 324 et la partie sud-est de la RD 25.

Ces préconisations peuvent utilement être rappelées dans les articles 6 du règlement des zones U et AU, en précisant qu'elles s'appliqueront hors agglomération avec des dérogations possibles, notamment dans les secteurs d'habitat diffus présentant une certaine densité (l'objectif alors visé étant de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité).

En outre, les articles 6 des zones A et N seront complétées afin de préciser que le recul de 18 m indiqué est porté à 25 m le long de la RD 1005 et de la RD 25 dans sa partie située au nord de la RD 1005.

Aspect des clôtures

...

Le Conseil Général propose à la commune de compléter le paragraphe relatif à l'aspect des clôtures pour chaque zone du règlement avec le paragraphe suivant :

« A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité ».

En outre, dans le cas où le « buddélia » mentionné dans le règlement fait en réalité référence au « buddleia », le Département demande sa suppression de la liste des essences d'usage local autorisées dans les clôtures végétales. En effet, il s'agit d'une espèce exogène invasive qu'il convient de prohiber.

Emplacements Réservés

Le Conseil Général demande à être consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.

Le Département rappelle à la commune que la sécurisation de la RD 1 dans la traverse de SCIEZ est un projet de requalification sous maîtrise d'ouvrage communale et que, par conséquent, l'emplacement réservé N° V 12 doit être au bénéfice de la commune et non du département.

Enfin, le Département demande que soit inscrit à son bénéfice un emplacement réservé pour la réalisation de la véloroute Sud Léman le long de la RD 25, entre EXCENEVEX et le port de SCIEZ.

La commune se rapprochera des services du Conseil Général afin de valider l'emprise qu'il convient d'inscrire sur le plan de zonage.

Transports collectifs et modes doux

...

Il convient de veiller à ce que des cheminements piétons sécurisés soient programmés dans le cadre du développement de l'habitat sur l'ensemble des secteurs concernés afin de permettre aux scolaires et aux usagers commerciaux d'atteindre ces arrêts en toute sécurité depuis leurs domiciles.

Concernant la ligne transfrontalière T71 qui irrigue le territoire communal, il est rappelé qu'un projet de BHNS est à l'étude pour l'ensemble de cette ligne concernant la partie française. Même si les résultats de l'étude ne sont pas encore connus, il y a lieu de prévoir la mobilisation foncière nécessaire à l'approche routière et à la réalisation d'arrêts de car permettant l'optimisation de la ligne T71. Dans le cadre de cette étude, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sera intégrée aux nouveaux aménagements.

Activités de randonnée – Le PDIPR

Il est rappelé à la commune qu'elle est concernée par un itinéraire de Grande Randonnée de Pays (GRP « Littoral du Léman ») et par la boucle départementale du Moulin de la Serpe,

inscrits au PDIPR. Il convient de compléter la page 25 du rapport de présentation afin de tenir compte de cette précision.

En outre, le paragraphe relatif au PDIPR, en page 49 du rapport de présentation, devra être modifié comme suit :

« Elaboré par le Conseil Général, ce Plan encourage le développement de la randonnée pédestre, équestre, et Vélo Tout Terrain et l'ouverture au public des espaces naturels.

L'itinéraire de Grande Randonnée de Pays (GRP) « littoral du Léman » et la boucle départementale du Moulin de la Serpe sont inscrits à ce PDIPR.

Une charte départementale de balisage a été créée incluant une partie « Vélo-nature » avec les orientations du volet VTT-VTC du PDIPR ».

Erreurs matérielles et remarques diverses

Afin de corriger le paragraphe relatif à la voirie départementale du rapport de présentation (pages 39 et 40), il est précisé que la RD 1005 est classée en voie structurante et non en 1^{ère} catégorie, que la RD 324 est classée en 2^{ème} catégorie et non en 3^{ème} et que la RD 325 a été déclassée en voie communale à effet du 01/10/2011 et n'a donc plus à figurer dans ce paragraphe.

De même, il convient de modifier le paragraphe relatif aux préconisations du Conseil Général en page 45 du rapport de présentation. En effet, hors agglomération, il convient de respecter les reculs minimums suivants :

25 m de l'axe des routes départementales classées en structurant et en 1^{ère} catégorie à savoir la RD 1005 et la RD 25 (partie nord ouest).

18 m de l'axe des routes départementales classées en 2^{ème} et 3^{ème} catégories, à savoir les RD 1, RD 25 (partie sud-est) et RD 324.

En outre, le Département demande à la commune de modifier le dernier paragraphe du point relatif au projet Haute-Savoie Vélo Voie Verte (page 50 du rapport de présentation) comme suit : *« La commune de SCIEZ est concernée par le projet de véloroute sud-Léman (dont le tracé traverse les communes littorales du Chablais), celui-ci concerne en partie des propriétés du Conservatoire. Le Département réalise actuellement les études sur la section en voie verte Excenevex – Port de Sciez ».*

De plus, le point 5.2.1 de la 2^{ème} partie du rapport de présentation (page 125) fait référence au Plan Climat Départemental lancé fin 2008. Or, le PLAN climat Départemental, en cours d'élaboration par le Conseil Général, correspond à un périmètre institutionnel (Plan Climat patrimoine et service) et n'est pas un plan climat territorial. Il convient donc de supprimer le premier paragraphe de ce point 5.2.1.

De même, il convient de supprimer la référence au PCET au point 5.5 de la 3^{ème} partie du rapport de présentation (page 223).

Enfin le Département rappelle à la commune qu'elle fait partie du périmètre de la charte forestière de territoires du Bas Chablais porté par le SYMASOL. Cette démarche initie un projet territorial pour la filière forêt-bois dans ses dimensions multifonctionnelles. Cette initiative pourrait être citée dans le diagnostic et il convient de veiller à ce que les éventuels projets forestiers définis soient intégrés dans les PLU s'ils le nécessitent.

La commission permanente,

Après en avoir délibéré,

Demande à la commune de SCIEZ, dans la mise au point de son projet de PLU avant approbation, d'intégrer les observations exprimées ci-dessus dans les domaines de compétences du Département (voirie, transports et PDIPR) et invite à la commune à tenir compte des préconisations formulées sur les autres thématiques.

❖ **Communauté de communes du Bas-Chablais :**

Quelques remarques et précisions à apporter notamment dans le rapport de présentation et le règlement concernant l'Habitat, mais également la gestion des déchets ménagers, le transport scolaire et l'assainissement.

En conclusion, compte tenu du potentiel de logements locatifs sociaux supplémentaires identifiés, ainsi que des principes de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle définis, la Communauté de communes du Bas-Chablais donne un avis positif sur le projet de PLU et tient à souligner l'implication sur le long terme de la commune dans le développement du logement social ainsi que sa démarche d'optimiser le potentiel foncier mobilisable en utilisant un panel diversifié d'outils réglementaires.

❖ **Chambre de commerce et d'industrie :**

Avis favorable.

❖ **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :**

Les modifications présentées n'impactant pas les zones d'appellation, l'INAO n'émet pas d'objection. Cependant deux secteurs délimités en AOC « Vin de Savoie ou Savoie – Roussette de Savoie » sont identifiés en A et N respectivement aux lieudits « Tour de Marignan » et « Bois Maty » ; il conviendrait de les affecter en Av. En effet les zones N ne permettent pas l'activité viticole.

❖ **Service Départemental d'Incendie et de Secours :**

Le SDIS communique la liste des mesures générales relatives à la défense extérieure contre l'incendie et à l'accessibilité qu'il y a lieu de prévoir.

De plus, il indique qu'il convient de :

- Renforcer le réseau conformément aux normes de la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.
- Conforter la défense incendie de la commune en implantant des hydrants normalisés et conformes de 100 mm NFS 61-213.
- Renforcer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) dans les zones de développement type Auc et AU.
- S'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles.
- Renforcer la Défense Incendie des secteurs et lieudits «Chavannex ».

❖ **Centre Régional de la Propriété Forestière Rhône-Alpes :**

Avis Favorable sous réserve de l'observation suivante :

L'emplacement réservé V43 prévoit l'aménagement et la sécurisation de la RD 25 qui traverse la forêt de Planbois : au moment des travaux, il conviendra de penser à sécuriser les débouchés des chemins d'exploitation sur cet axe.

❖ **Chambre d'Agriculture :**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

Sur le règlement :

Article A1 : compléter la rédaction :

Pour plus de clarté, ajouter au titre des interdictions :

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements de sol **strictement nécessaires à l'activité agricole** ou à

la réalisation d'équipements publics.

Concernant les dispositions prises dans l'article 2-1 du règlement de la zone A concernant les logements de fonction des exploitations agricoles, adapter / corriger la rédaction :

« **Les logements de fonction** nécessaires et liés au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :

- Etre **intégrés ou accolés** aux bâtiments de l'exploitation préexistante...
- (...) dans tous les cas, la surface du logement ne devra pas dépasser 240 m² de SP **par exploitation** ».

Il pourrait être précisé que « **le logement de fonction ne peut être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants** ».

Sur le zonage :

LOCALISATION DES BATIMENTS AGRICOLES :

« **Les Sablons** » :

Le bâtiment situé à l'ouest de l'exploitation repérée en zone A doit être repéré en vert comme ayant une fonctionnalité agricole.

« **L'Effly** » :

Le bâtiment situé au sud de la déchetterie, en zone A, n'a plus de vocation agricole depuis longtemps et le projet d'installation d'une association amène à proposer de localiser ce bâtiment en zone Ab afin de permettre l'affectation de ce bâtiment à des activités autres qu'agricoles.

D'une manière générale, s'agissant des bâtiments agricoles situés en zone U et pour lesquels il n'est pas possible de les rattacher à la zone A, il est préconisé de prévoir des dispositions réglementaires dans le règlement de la zone U qui prennent en compte leur présence en permettant leur gestion (aménagements, légères extensions, dans le cadre des mises aux normes notamment ou encore reconstruction après sinistre...).

ZONE A/Av « Tour de Marignan » :

Des parcelles en AOC ne figurent pas en zone Av sur le plan de zonage : il est demandé de localiser ces parcelles en Av conformément aux périmètres fournis par l'INAO.

Les zones 2 AU semblent prématurées à l'échelle du PLU dont les capacités sont suffisantes et en conformité avec le SCOT, notamment :

Zone 2 AUxc « Champs sous Sciez » : Cette zone pourrait se limiter aux frontières de l'emplacement réservé V6. En effet, la partie ouest ne s'appuie sur aucune limite identifiable et vient en extension de l'urbanisation.

Zone 2 AU « Sur Jussy » : Cette zone vient en extension sur une zone A exploitée identifiée dans le diagnostic agricole et dans une coupure d'urbanisation identifiée par le SCOT.

❖ **Chambres des Métiers et de l'Artisanat :**

Incitation à la prudence concernant les futures activités au rez-de-chaussée des nouvelles habitations, OAP1 et OAP2. Adéquation entre l'offre et la demande à prendre en compte.

Attention au risque de « suréquipement » commercial.

Veiller à maintenir un tissu industriel et artisanal de production diversifié ainsi qu'un tissu artisanal de proximité (boulangerie, boucherie, service) pour satisfaire les besoins de la population.

L'article 2 de la zone A « Utilisation du sol sous conditions », stipule « *Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie* ».

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat ne s'oppose pas à ces extensions dans la mesure où ces points de vente sont également inscrits au Répertoire des Métiers pour toutes activités de transformation/élaboration des produits. Il s'agit en effet de ne pas simplement prendre en compte la commercialisation mais aussi la transformation des produits d'où cet ajout nécessaire au règlement « les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au Répertoire des Métiers par rapport à ces extensions en lien avec l'agriculture... ».

III – 2 – OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Courriers envoyés ou déposés en mairie :

1 - Mme ADAM Annie – 26300 CHATUZANGE LE GOUBET

En son nom et pour DELEMONTEZ Renée – CENA Claude – ADAM Catherine – LUDEAU Danielle

Courrier arrivé le 28.11.2012, avant le début de l'enquête

Demande le classement en zone constructible de la totalité de la parcelle section B, N° 3930, située à JUSSY

Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle est classée en zone Ap (zone agricole d'intérêt paysager), qu'il convient de préserver. Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande.

2 - M. JAEGER Etienne – Route de Saline – 97133 SAINT-BARTHELEMY

Courrier arrivé le 28.11.2012, avant le début de l'enquête

Demande le classement en zone constructible de la parcelle section B, N° 5004, lieudit « Les Gorles », nouveaux N°s 93 -92.

Avis du commissaire enquêteur : Bien qu'étant en bordure de voie, cette parcelle classée précédemment au POS en zone NC fait partie d'un espace agricole, situé de part et d'autre de la route, qu'il convient de préserver.

3 - M. et Mme CHARRIER Christophe et Stéphanie – 94 F, avenue du Crétollier – SCIEZ

Demandent la suppression de l'EBC sur la parcelle AR 210 : pas de bois sur cette parcelle, uniquement des arbres fruitiers ainsi qu'un sapin et un magnolia. Idem pour la parcelle AR 211 qui appartient à leur voisin.

Souhaiteraient à l'avenir pouvoir y réaliser une construction.

Avis du commissaire enquêteur : Que quelques arbres sur cette parcelle. Je laisse le soin à la collectivité de donner suite à cette demande de suppression d'EBC. Par contre la parcelle est située dans un secteur qui n'est pas appelé à se développer. Elle doit rester en zone A.

4 - Mme SAUTHIER Chantal et de Mme QUEYROI Eliane Résidence Le Château – Route de Thonon – DOUVAINÉ

Ces 2 sœurs ont hérité de leurs parents de 2 parcelles au lieudit « Les Hutins de Brie », classées en zone A, mais situées en limite de zone constructible. Elles demandent le classement d'au moins une partie de ces parcelles en zone constructible pour que leurs filles respectives puissent se faire une maison.

Avis commissaire enquêteur : Vu la situation de ces parcelles, pas d'objection à ce qu'une partie seulement, adossée à la zone constructible, soit classée en zone U.

5 - Mme BOUCLIER Danielle – 41 route de Jussy - SCIEZ

Demande l'agrandissement de la zone constructible de sa propriété pour permettre à sa fille de réaliser une petite maison. A l'origine, sa propriété était située en zone constructible et a été déclassée en partie il y a environ 25 ans.

Avis du commissaire enquêteur : La zone constructible fait un léger décrochement ; je ne vois pas d'objection à ce que la limite avec la zone Ap soit alignée, ce qui ne compromet pas ce secteur agricole.

6 - Mme MASSONNAZ Yvonne – 3 avenue Anna de Noailles – EVIAN, de M. PERTUISET François – 3 avenue Anna de Noailles – EVIAN, de M. PERTUISET Georges – 19 rue Henry Bordeaux – ANNECY

Demandent le classement de la parcelle N° ex 1529, lieudit « Les Bauffres Ouest » d'une superficie de 5980 M² en zone constructible.

Les propriétaires estiment que cette parcelle, de par l'exposition, la vue, l'accès et la proximité des réseaux a une vocation de terrain à bâtir.

Avis du commissaire enquêteur : Cette parcelle fait partie d'une grande zone agricole qu'il n'est pas envisageable, pour le moment, de classer en zone U.

7 - M. BAATARD Eric – 519 route de Perrignier – SCIEZ

Demande le classement de la parcelle N° ex 4715 et une partie de la parcelle N° ex 4714 en zone constructible, ces parcelles étant « encastrées » dans la zone Uca du POS.

Avis du Commissaire enquêteur : Parcelle classée en zone U du PLU.

8 - Mme PERROLAZ Jeanne – 394 chemin des Gouilles – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de la parcelle section BI, N° 133, lieudit « Les Gouilles » d'environ 11000 M². Cette parcelle achetée en 1973 était à l'époque constructible. A été classée en zone NC quelques années après. Ce terrain est viabilisé et se trouve à proximité de maisons d'habitation. Il n'a aucune chance de redevenir agricole.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette grande parcelle classée en zone NC au POS, fait partie d'un espace agricole. Une partie de la propriété sur laquelle se trouve la maison d'habitation a été classée en zone Ab (bâti diffus existant au sein d'espaces à caractère agricole dominant). Il n'est pas envisageable, pour le moment, de classer cette parcelle en zone U.

9 - M. MUDRY Gilles – 161 avenue de Bonnatrait – SCIEZ

A constaté une réduction conséquente de la zone constructible sur son terrain. Demande que soit rétablie la zone constructible telle qu'elle était antérieurement.

Avis du Commissaire enquêteur : Sans pouvoir revenir à la zone constructible d'origine, je suis d'avis que la limite de la zone naturelle pourrait être déplacée ; en tirant plus droit, cela supprimerait une « dense creuse » et permettrait ainsi au propriétaire ou à ses enfants de pouvoir construire.

10 - M. CHASTAGNIER Alain – 94 avenue du Crétollier – 74140 FILLY- SCIEZ

Demande le classement en zone constructible des parcelles N°s 3077 et 3078, attenantes à son habitation pour permettre à l'avenir à ses enfants de réaliser une maison d'habitation.

Avis du Commissaire enquêteur : (Voir l'observation N° 3, du voisin). Quelques arbres sur cette parcelle. Je laisse le soin à la collectivité d'éventuellement supprimer l'EBC. Par contre la parcelle est située dans un secteur qui n'est pas appelé à se développer. Elle doit rester en zone A.

11 - Mme LABEYE Marie-France pour les Consorts MILLIET – Villa Joséphine – 45 rue du 17^{ème} Vendémiaire – 83700 SAINT-RAPHAEL

Renouvelle la demande de classement de la parcelle section AK, N° 105, en zone constructible. Cette parcelle est située dans le prolongement de la zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Bien que située en limite de zone constructible, cette parcelle a été identifiée en zone Ap (zone agricole d'intérêt paysager). Il n'est pas envisageable, pour le moment, de la classer en zone U.

12 - M. FREZIER Jean-Jacques en son nom propre et pour le compte de la SCI LAUPHANIE – 450 chemin de la Citadelle – SCIEZ

A constaté que ses terrains cadastrés N°s 3582, 3872, 3299, 7 et 8, situés à l'origine en zone constructible se trouvaient en zone agricole dans le projet de PLU. S'oppose catégoriquement à ce déclassement.

Avis du Commissaire enquêteur : Une partie de la propriété était classée en zone N au POS. Ce secteur ne fait pas partie des choix retenus par la commune dans le PADD comme secteur devant se développer. La maison d'habitation est classée en zone Ab (secteur de gestion de l'habitat diffus).

13 - M. GONDRAND Jean – Sauvages – 58700 BEAUMONT-LA-FERRIERE

Est propriétaire d'environ 16 ha au hameau de Choisy. La totalité de ces terrains a été classée en zone verte. Souhaiterait avoir la possibilité de construire ce qui lui permettrait de revenir habiter la commune de son enfance.

Avis du Commissaire enquêteur : Tous ces terrains sont soit classés en zone « A » (zone agricole) ou « N » (zone naturelle) et pour certains en Espaces Boisés Classés. Ils ne sont pas à proximité de zones d'habitation. Il n'est pas envisageable, pour le moment, de les classer en zone constructible.

14 - Mme GRELOZ René et de Mme SCOTTO Ginette

Demandent le classement en zone constructible de la parcelle section BM, N° 78, lieudit « Pré Choisy ». Cette parcelle a été déclassée en 1993. Elle est desservie par tous les réseaux.

Avis du Commissaire enquêteur : Au POS, cette parcelle était classée en zone NC. Ne jouxte pas directement une zone constructible. Pas possible de donner suite à cette demande.

15 - M. SZTANDERA Yannick – 10 lot du Moulin – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de sa parcelle N° 3581, lieudit « Excugefatta ». Cette parcelle dans le projet de PLU est classée en zone Ab (secteur de gestion de l'habitat diffus). Une construction existait sur cette parcelle. Elle a été détruite par un incendie en 1986. Une demande de reconstruction a été refusée en 2008 car le terrain n'était pas assez grand et que le règlement autorisait la reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 2 ans après le sinistre.

Avis du Commissaire enquêteur : Afin de permettre la reconstruction de cette ruine et ainsi régler un problème d'environnement, je suggère à la collectivité de prolonger la zone U et englober les terrains situés le long de la route.

16 - Mme GIANNOTI Arlette – 15 allée Bénony – BOURG-EN-BRESSE

Confirme la mention faite dans le registre d'enquête et fournit quelques photos à l'appui de sa réclamation.

Avis du Commissaire enquêteur : Voir observation N° 4 du registre d'enquête.

17 - M. et Mme VULLIEZ Roland – Chavannex – 188 route de Craponne – SCIEZ

Demandent le classement en zone constructible des parcelles N°s 49 et 50, lieudit « Chavannex » afin que leurs 2 enfants puissent y construire une maison individuelle

Avis du Commissaire enquêteur : Situées en limite de zone U, dans un secteur bâti, je ne vois pas d'objection à un classement en zone constructible, mais pour partie seulement (côté nord) des parcelles N° 49 et 50.

18 - Consorts CAMER-VIET – Mme CAMER Claude – 64 quai d'Amont – 60100 CREIL

Demande le classement en zone constructible des parcelles N°S 4103 et 4106, lieudit « Les Fravules » qui se trouvent en limite de zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Parcelles classées en zone NC du POS. Ne jouxtent pas directement la zone constructible. Font partie d'un ensemble agricole cohérent qu'il convient de préserver.

19 - Mme MAGNIN Claude – 28 chemin de la Bane – BONNEVILLE

Demande le classement en zone constructible de la parcelle N° 122 située au lieudit « Le Content ».

Avis du Commissaire enquêteur : Bien qu' accolée à la zone constructible, cette parcelle fait partie d'un espace agricole qu'il convient de préserver et qu'il n'est pas envisageable pour le moment de classer en zone U.

20 - M. DUSONCHET Clément – 24 chemin des Esserts – Corzent Haut – THONON-LES-BAINS

Demande le classement en zone constructible de la parcelle N° 2739 située au lieudit « Chavannex ». Cette parcelle était constructible il y a quelques années.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle fait partie d'un secteur exposé à des risques naturels (zone de risque faible à modéré). Il n'est pas envisageable dans ces conditions de la classer en zone constructible.

21 - M. et Mme CHAPUIS-PICCOT Gérard – 610 route de la Tour de Marignan – SCIEZ

Demandent le classement en zone constructible de la partie supérieure des parcelles N°s 3486 et 432 situées au lieudit « Servettaz ». Ces parcelles sont situées en bordure de route, voisines d'autres constructions et entièrement viabilisées.

Avis du Commissaire enquêteur : Bien que ces parcelles soient viabilisées et situées en bordure de route, il n'est pas prévu d'extension de la zone constructible dans ce secteur.

22 - M. OLLIVE Grégory (et Jacky) – 30 impasse du Presbytère – SCIEZ

S'étonnent que l'ER V7 (Impasse du Presbytère) soit toujours inscrit au PLU. Après plusieurs entretiens avec M. le Maire, et conformément à la délibération du conseil municipal de juin 2011, il avait été décidé de ne pas classer dans le domaine public l'impasse du Presbytère. Demandent que cet ER V7 soit supprimé.

Réponse du Maire : *L'emplacement réservé N° V7 n'a de pertinence que pour l'évacuation des eaux pluviales de la RD ; je proposerai à mon Conseil de restreindre la partie de cet emplacement (uniquement pour le passage des canalisations).*

Avis du Commissaire enquêteur : Cet emplacement réservé ne paraît pas adapté à la destination prévue (Aménagement à 7m de plateforme d'un accès à l'arrière des HLM du Clos du Presbytère avec réseaux d'eaux pluviales et stationnements). Il y aurait lieu de prévoir un emplacement plus satisfaisant pour desservir la parcelle située à l'arrière des HLM et pour réaliser des places de stationnement. Seule une servitude pour le réseau d'eaux pluviales peut être envisagée.

23 - Mme LEITH-ROSS Félicity – 722 route de Prailles – SCIEZ

Cette personne est propriétaire depuis 2005 d'une maison située sur un terrain de plus de 11000 M², lieudit « Prailles », classé au PLU en zone Av. Des maisons d'habitation existent tout autour de sa propriété. Suite à de gros problèmes personnels, elle sollicite le classement en zone constructible d'une partie du terrain situé le long de la route accolé à la zone U et où se trouve la maison d'habitation. Il n'y a plus de vignes sur sa propriété et selon ses dires, l'INAO ne voit pas d'objection à ce déclassement.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette propriété est effectivement située dans un environnement bâti. La maison d'habitation a été identifiée en tant que « Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (L 123.3.1) ». Je ne vois pas d'objection à ce que le terrain situé le long de la route, accolé à la zone U et sur lequel se trouve la maison d'habitation, soit en partie classé en zone constructible, sans porter atteinte au caractère des lieux.

24 - M. VUATTOUX Joseph – 65 chemin de la Croix – Filly – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de tout ou partie de la parcelle N° 173 située au lieudit « Filly d'en haut » pour donner la possibilité à ses enfants de construire.

Avis du Commissaire enquêteur : La zone constructible faisant un décrochement, je ne vois pas d'objection à ce que la limite de zone soit sensiblement décalée pour tirer droit.

25 - M. VUATTOUX Hébert – 477 avenue de Sciez – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de la parcelle N° 82 située au lieudit « Sur les Crêts ». Cette parcelle est entourée de villas et en face d'une zone d'aménagement.

Avis du Commissaire enquêteur : Je pense qu'il doit s'agir de la parcelle N° 82 lieudit « Les Sives ». Bien que située près d'une zone urbanisée, par souci de cohérence, il n'est pas prévu d'extension de la zone constructible de ce côté de la voie.

26 - Famille BOIS – SCIEZ

Sur la parcelle cadastrée BE 228 a été construite en 1957 une maison d'habitation occupée par les parents. Cette maison a été léguée récemment à la fille qui est locataire d'un logement sur la commune de Sciez. Or cette propriété est classée au PLU en zone Uxc (zone d'activités commerciales dominantes) ce qui annihile complètement la vie future de la maison.

La famille souhaite que la parcelle sur laquelle est implantée cette maison soit classée en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Afin que la zone Uxc reste cohérente, il n'est malheureusement pas possible de donner une suite favorable à cette demande.

27 - Mme VULLIEZ Gabrielle – 193 Coudrée Moulin – La Vacherie – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de la parcelle N° 192 située au lieudit «Crétolier ».

Avis du Commissaire enquêteur : De par sa situation à l'intérieur d'une zone A, il n'est pas envisageable de classer cette parcelle en zone constructible.

28 - M. LEFER Christian – Clennaz – DESINGY

Propriétaire des parcelles N°s 79 – 80 – 81 – 82 situées au lieudit « Les Enclos » envisage la création de 2 logements pour ses enfants.

Avis du Commissaire enquêteur : Ces parcelles sont situées en zone Ab (secteur de gestion de l'habitat diffus). Il n'est pas possible d'y créer des logements supplémentaires.

29 - Mme JACQUIER Valérie née DENIS – 1261 b avenue des 3 cols – ALLINGES et de M. DENIS Sébastien – 208 C route de Chez Compagnon – CRANVES-SALES

Demandent le classement en zone constructible des parcelles N°s 5366, 5367 et 1081 (nouveaux numéros : 81 – 82 – 83) situées au lieudit « Les Gorles ».

Avis du Commissaire enquêteur : Ces parcelles ne jouxtent pas directement la zone constructible. Elles font partie d'un espace agricole qu'il convient de préserver.

30 - Mme CARRAUD Elisabeth – Rue des Pêcheurs – CHENS-SUR-LEMAN

Propriétaire de la parcelle N° 39 située au lieudit « Les Peuteys » classée en zone Ap. Souhaite le classement en zone A, classique.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle fait partie d'un espace agricole identifié en tant que « zone agricole d'intérêt paysager » qu'il convient de préserver. Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande.

31 - M. PITTET Alain – 658 chemin des Hutins vieux – SCIEZ

Propriétaire de la parcelle N° 40 située au lieudit « Les Peuteys » classée en zone Ap. Souhaite le classement en zone A, classique.

Voudrait développer une activité touristique en rapport avec les chevaux et pour cela il aurait besoin de construire sur cette parcelle des infrastructures légères pour stocker du fourrage et abriter les chevaux. Cette parcelle est contiguë au terrain de camping qu'il exploite.

Pour une meilleure cohésion, il serait souhaitable de reclasser en zone A les parcelles N°s 39 - 40 - 41 - 42 - 43 dont les propriétaires vont faire également la demande.

Avis du Commissaire enquêteur : idem Observation N° 30.

32 - Mme GRANGE Nicole née PELLUT – 19 route des Frégates – MARGENCEL

Souhaite le classement en zone constructible de la parcelle N° 36 située au lieudit « Vignes de Marignan ».

Avis du Commissaire enquêteur : La zone constructible faisant un décrochement, je ne vois pas d'objection à ce que la limite soit légèrement déplacée jusqu'à la route communale, classant ainsi une partie de ce terrain en zone U en rendant le secteur plus cohérent, sans porter préjudice à la zone agricole.

33 - M. GUILLERMIN Georges – Bonnatrait – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de la parcelle N° 1 située au lieudit « Les Crapons ».

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle était classée en zone non constructible au POS. Elle fait partie d'un espace agricole et il n'est pas prévu d'extension de la zone constructible dans ce secteur.

34 – M. CHARRIERE – GRILLON Georges

A déposé une pétition datant de 2008 regroupant près de 50 signatures concernant la rétrocession au Conservatoire du Littoral des terrains achetés dans Coudrée par le Département.

Oralement, M. CHARRIERE a fait part de ses préoccupations concernant l'environnement et la préservation du patrimoine ; il demande la plus grande vigilance en ce qui concerne notamment l'ER 62 et ses impacts sur la nature. Cette voie devra être de faible largeur, non bitumée et absolument interdite aux véhicules à moteur.

Avis du Commissaire enquêteur : Il est demandé à la collectivité d'apporter la plus grande attention à ce projet de véloroute qui à ce jour n'est pas finalisé. Respect de l'environnement et préservation du patrimoine.

35 – Cabinet d'Avocats LEVANTI – pour le compte de ses clients Mme ZARA Monique – Mme CACHAT Christiane et M. PITTET Alain

Ces personnes sont propriétaires au lieudit « Jussy » des parcelles cadastrées BL 35 – 36 et 37. Ces parcelles étaient classées au POS pour partie en zone UBa (secteur d'habitat dense) et en zone NACa (zone d'urbanisation future – secteur à vocation d'habitat). Elles sont situées au cœur du hameau de Jussy, un secteur entièrement urbanisé à l'exception de celles-ci.

Ont été très surpris de constater que le futur zonage du PLU classait ces parcelles en zone 2 AU (urbanisation différée).

Ce classement relève manifestement d'erreurs de droits, d'erreurs de faits et d'une erreur manifeste d'appréciation.

1/ sur les erreurs de faits :

Pour justifier les changements apportés au zonage actuel, le rapport de présentation indique : « Ce secteur classé au POS en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (NACa) voit son emprise légèrement étendue à l'ouest pour mieux correspondre aux réalités du terrain mais voit son urbanisation différée à une échéance non déterminée, dans l'attente de la réalisation des équipements nécessaires (!) et notamment d'une voie de desserte que traduit l'inscription d'un emplacement réservé ».

Deux erreurs sont présentes dans ce diagnostic.

Le secteur était classé pour partie en zone NACa d'urbanisation future et pour partie en zone UBa d'habitation dense (!).

De plus tous les équipements existent et sont d'une capacité suffisante (cf les certificats d'urbanisme de 2006).

L'emplacement réservé V22 n'est d'aucune utilité pour desservir ces parcelles.

Les motifs du changement envisagé sont fondés sur deux inexactitudes flagrantes.

2/ sur l'erreur de droit :

Les voies publiques et tous les réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone 2AU.

En classant en zone 2AU, la commune viole les dispositions de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

3/ sur l'erreur manifeste d'appréciation :

La zone 2AU est desservie par tous les réseaux, elle s'insère dans le bâti existant du hameau de Jussy, elle est délimitée par la voie à l'est du Marteret.

Elle ne présente plus, à proprement parler de caractère naturel du fait de sa situation d'enclave au sein d'une zone urbaine.

Son classement en zone urbaine s'impose donc.

Réponse du Maire : *Sur les commentaires et demandes de suppression de la zone AU du Marteret, il y a une méconnaissance évidente du site, cerné sur trois côtés par des*

constructions et sur le quatrième par une ancienne carrière non utilisable en l'état pour l'agriculture ou autre et aussi sans enjeux naturels. De plus, dans l'obligation du respect de la loi sur la solidarité urbaine, de ses exigences futures de ne pas laisser de marge de manœuvre, l'utilisation de cette zone est aujourd'hui et depuis de nombreuses années uniquement à des fins de loisirs et privatives. Je proposerai le classement de ce secteur en 1 AU avec une OAP.

Avis du Commissaire enquêteur : Pour m'être rendue sur place, j'ai pu constater que cette zone 2 AU « Jussy le Marteret » est entièrement clôturée par un mur. Elle est située au milieu d'un environnement bâti. Elle n'a plus aucune vocation agricole. Elle est viabilisée et sa viabilité paraît suffisante pour desservir les constructions qui pourraient y être implantées. Je demande à la collectivité d'examiner avec la plus grande attention cette demande, de revoir éventuellement le classement de cette zone tout en restant vigilante quant à la consommation de l'espace et sans porter atteinte à l'économie générale du PLU.

36 – Mrs VUILLEZ Gérard et André – 760 route de Genève – SCIEZ

Demandent le classement en zone U des parcelles N°s 134 et 135, lieudit « Les Bauffres Est ». Plus de vocation agricole depuis 2007, situées près d'une zone urbaine et en bordure de la route de Filly.

Avis du Commissaire enquêteur : Il n'est pas possible à l'heure actuelle de classer ces parcelles en zone constructible. Ce secteur n'a pas vocation à se développer dans l'immédiat.

37 - M. VUATTOUX Romain – 92 route de Chavanne – SCIEZ

Plusieurs commentaires concernant l'élaboration du PLU notamment au sujet du développement durable.

Des remarques par rapport au programme NEXITY.

L'utilisation des transports en commun devrait être plus encouragée.

Afin d'ouvrir le chemin à un développement qui ne met pas la voiture au centre du développement urbain, et afin d'apporter le PLU au bout de son raisonnement, le principe de mixité des zones, ou de mixité d'usage pour les projets de développement pourrait être inscrit dans le PLU.

Avis du Commissaire enquêteur : Je demande à la collectivité de prendre bonne note de ces observations.

38 – Mme LACROIX Emile née CHALLANDE – 31 impasse de l'Etraz – PERRIGNIER

Concerne la parcelle cadastrée BK N° 229, lieudit « Chavanne Ouest ».

Il lui semble qu'une erreur de transcription des limites de zone au fil des modifications a rendu inconstructible une partie de la parcelle N° 229.

Afin que ses enfants puissent avoir une parcelle constructible, demande le classement de la parcelle N° 229 en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle classée au POS dans sa plus grande partie en zone NC, est actuellement en zone A avec une partie en EBC. Elle est située dans un secteur où il n'est pas prévu d'extension de la zone constructible.

39 – M. SCHREIBER Florent – 9 chemin des Ecureuils – GIVRINS (Suisse)

Propriétaire de la parcelle cadastrée AR N° 75, lieudit « Grands Champs » souhaite le classement en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Parcelle située dans un espace agricole, à l'écart des hameaux. Il n'est pas envisageable de la classer en zone constructible.

40 – Indivision BALLAND – 5 avenue du Général de Gaulle – 91550 PARAY VIEILLE POSTE

Demande le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée B 1053, lieudit « Le Lappey ».

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle est située dans un secteur agricole, en limite d'une zone naturelle. Les constructions se trouvant à proximité ont été classées en zone Ab (secteur de gestion de l'habitat diffus). Ce secteur n'a pas vocation à se développer.

41 – Mme CAPT Céline – 19 rue Carteret – GENEVE

Propriétaire avec son frère des parcelles cadastrées C 2566 et C 4035, au lieudit « Parère ».
Demande le classement en zone constructible ou si ce n'est pas possible pour le moment, au moins en zone agricole.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle classée au PLU en zone N, avec une partie en Espace Boisé Classé, n'a pas vocation à être urbanisée. Son maintien en zone N s'impose.

42 – M. DEBEUGNY Yannick – 1764 route de Choisy – SCIEZ

Propriétaire d'une maison de 44 M² située au lieudit « Les Billioges » N° 1746 (zone Nb au PLU) souhaiterait avoir la possibilité de l'agrandir d'environ 40 M².

Avis du Commissaire enquêteur : L'article 2 des zones A et N prévoit pour les secteurs Ab et Nb : *L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 20 % du volume et 50 M² de SDP,...* ce qui pénalise les petites constructions qui voudraient s'agrandir. Je propose de revoir le règlement et de remplacer 20 % du volume et 50 M² de SDP par 20 % du volume ou 50 M² de SDP.

43 – M. DENIS Maurice – 472 avenue de Mering – AMBERIEU EN BUGEY

Demande des renseignements concernant le terrain cadastré N° BR 100, lieudit « Les Miyes » dont il est propriétaire.

Réponse du Commissaire enquêteur : Ce terrain est classé en zone agricole dans le projet de PLU.

44 – M. SIMON Jacques – 87 rue de la Jonquièrre – PARIS

Demande le classement en zone U des parcelles cadastrées BP 118 et 119, lieudit « Aux Gorles ».

Demande formulée depuis 45 ans. Terrains desservis par une route ; réseaux d'eau et d'assainissement en bordure, à proximité de constructions.

Avis du Commissaire enquêteur : Bien qu'étant en bordure de voie, cette parcelle fait partie d'un espace agricole situé de part et d'autre de la route et qu'il convient de préserver.

45 – M. BOURGEOIS Guy – 190 chemin du Crêt – MARIN

Propriétaire de la parcelle cadastrée AR N° 177.

Au POS cette parcelle était en partie constructible. Elle se retrouve maintenant intégralement en zone agricole.

Toutes les parcelles situées au nord-est sont construites. Il serait cohérent de prolonger la limite de zone jusqu'au chemin de l'Abbaye, limite naturelle (correspondant aux recommandations du PADD).

Les viabilités sont en place ou ont été prévues lorsque la parcelle N° 184 s'est construite. Le maintien en zone non constructible n'est pas justifiable.

Avis du Commissaire enquêteur : La zone constructible faisant un décrochement, je ne vois pas d'objection à ce que cette parcelle soit classée en zone U rendant le secteur plus cohérent, sans porter préjudice à la zone agricole.

46 – Mrs BOURGEOIS Dominique et Gérard – Succession de M. BOURGEOIS Edmond – Filly – SCIEZ

Concerne les parcelles cadastrées AR N° 143 – 144 – 146 – 147 et 148.

Ces parcelles constituent un petit ilot agricole enclavé dans une enveloppe urbanisée. L'accès pour les engins agricoles ne peut se faire que par les voies réservées entre les habitations. Les viabilités sont sur place ou à proximité immédiate.

La parcelle N° 148 a subi un déclassement de UCa en zone A.

Demandent le classement de ces parcelles en zone U. Le maintien en zone agricole ne semble pas défendable.

Avis du Commissaire enquêteur : L'ensemble de ces parcelles forment un espace agricole qu'il convient de préserver au sein d'une zone urbanisée qu'il n'a pas été prévu d'agrandir.

47 – Mme HURNI-DUNAND Marie-Thérèse – 35 avenue Dumas – GENEVE

Concerne les parcelles N°s 135 et 141, lieudit « Le creu ».

Souhaite un changement de zonage pour ces parcelles situées en zone NC. Demande formulée depuis plusieurs années.

Avis du Commissaire enquêteur : Ces parcelles se trouvent à l'intérieur d'un espace agricole identifié Ap « zone agricole d'intérêt paysager » qu'il convient de préserver.

48 – M. FONTANEL Daniel – 133 chemin de Sur les Crêts – ORCIER

Propriétaire des parcelles cadastrées B N° 737 et 2671, lieudit « Clos Béguin », souhaite le classement en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Ces parcelles situées au sein d'un espace agricole ne se trouvent pas en limite de zone constructible. Il n'est pas envisageable de les classer en zone U.

49 – Mrs ILLIET Christian et Christophe – 357 grande rue – 01240 LENT

Propriétaires des parcelles cadastrées BT N°s 328, 329, 330, lieudit Glaisterran, souhaitent le classement en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Ces parcelles se trouvent au sein d'un espace agricole qu'il convient de préserver.

50 – MEROTTO Damien – avocat – conseil de l'indivision LADEN, de Mme Ludmila LADEN et de la SCI JEAN DU LAC, propriétaires de 15 des 18 lots composant le Domaine du Château de Coudrée

Conteste le classement en zone Nbt (secteur partiellement bâti, à vocation d'hébergements touristiques –Domaine du Château de Coudrée), de l'intégralité du Château et de son parc. Plusieurs difficultés quant au zonage proposé et à ses conséquences.

Le Château est depuis l'origine composé dans son ensemble d'appartements à usage d'habitation détenus par des propriétaires privés, actuellement donnés à bail pour un fonds de commerce d'hôtellerie et de restaurant.

En cas de cessation d'activité de la société hôtelière, quid des locaux ? les propriétaires ne pourront pas, s'ils le souhaitent, occuper à nouveau leurs biens pour un usage d'habitation par exemple.

Les propriétaires veulent être assurés que leurs droits acquis ne seront pas remis en cause. Certains bâtiments existant depuis 50 ans, près du lac, ne figurent pas sur les plans.

Avis du Commissaire enquêteur : L'activité hôtelière du Château de Coudrée est remarquable et il convient de la préserver. Je crains que le changement de zonage aille à l'encontre de la pérennité de cette exploitation. En ce qui concerne les bâtiments anciens qui ne figurent pas sur les plans, les propriétaires devront se rapprocher des services de la mairie ou des services du cadastre pour une mise à jour.

51 – MEROTTO Damien – avocat – conseil de la Société Hôtelière du Château de Coudrée, propriétaire d'un lot exploitant

Sa cliente s'inquiète du devenir de son exploitation au regard des dispositions du classement en zone Nbt (secteur partiellement bâti, à vocation d'hébergements touristiques).

Les contraintes imposées au Domaine de Coudrée compromettront de part leur rigidité la pérennité de l'exploitation.

Plusieurs constructions qui existent depuis fort longtemps ne figurent pas sur le plan ce qui a une conséquence directe sur le classement au titre des EBC du secteur.

La situation actuelle justifie la suppression des EBC.

Le classement en zone Nbt est excessif et se trouve non adapté aux impératifs d'exploitation du site.

Toutes ces contraintes seraient de nature à empêcher la réalisation d'ouvrages et d'aménagement nécessaires pour satisfaire une clientèle toujours plus exigeante et pour travailler dans de bonnes conditions, contribuant ainsi à une meilleure rentabilité.

Avis du Commissaire enquêteur : Voir avis ci-dessus. En ce qui concerne l'Espace Boisé Classé, je pense qu'il y aurait lieu de revoir sa délimitation et de le supprimer jusqu'à hauteur du Château.

52 – Mrs COLSENET Raphaël et Sébastien – 271 chemin de Servettaz – SCIEZ

Propriétaires de la parcelle cadastrée C N° 3368, lieudit « Champ d'en Haut » souhaitent le classement en zone U d'une partie de leur terrain. Il s'agit de la partie se trouvant dans le prolongement Nord du bâti existant, bénéficiant de tous les équipements, entièrement arborisée et clôturée.

Avis du Commissaire enquêteur : Bien que cette parcelle soit viabilisée, arborisée et clôturée, il n'est pas prévu d'extension de la zone constructible dans ce secteur. La maison d'habitation qui est située sur la parcelle a été classée en Ab (secteur de gestion de l'habitat diffus au sein de la zone agricole).

53 – M. PITTET Pascal – 75 route de Jussy – SCIEZ

Propriétaire de la parcelle cadastrée AI N° 43, lieudit « Les Peuteys ». Cette parcelle est classée dans le projet de PLU en zone Ap. Demande le classement en zone A.

Avis du Commissaire enquêteur : voir avis suite à l'observation N° 30.

54 - M. et Mme FEUERLEIN Walter et Jeanine – 144 chemin de Servettaz – SCIEZ

Propriétaires de la parcelle N° 188 sur laquelle ils ont édifié leur maison, souhaitent le classement en zone U des parcelles attenantes cadastrées N° 186 et 187, lieudit Servettaz, parcelles qui jouxtent le cimetière.

Avis du Commissaire enquêteur : Il n'est pas prévu pour le moment d'extension de la zone constructible dans ce secteur.

55 – M. SALIBA Ivan – Géomètre, pour le compte de PROMOSUD (FAVRAT Gérard et BAILLOT Eric)

La société PROMOSUD est propriétaire de la parcelle cadastrée BN 144 d'une surface de 4080 M². Cette propriété est classée 1AU dans sa majorité et une petite partie en zone U, sur laquelle se trouve un cabanon sans intérêt destiné à être démoli.

La partie en zone 1AU est concernée par l'OAP5 ainsi que les terrains qui se trouvent de l'autre côté du chemin communal des Jointes.

Tout d'abord il est demandé que la totalité de la parcelle BN 144 soit classée, soit en zone U, soit en zone 1AU.

Ensuite, le fait qu'il y ait deux tenements fonciers différents, avec des propriétaires différents, pose problème. Demande qu'il puisse être admis deux projets distincts. *Ce zonage global ne présente aucun intérêt mais un réel danger.*

Il faut soit :

- Créer deux zones distinctes (OAP5 A et OAP5 B)
- Revoir la rédaction du règlement de la zone 1AU (OAP5) qui reste floue et ambiguë.

Avis du Commissaire enquêteur : Avis favorable pour que la totalité de la parcelle N° 144 bénéficie du même classement. Avis favorable également pour créer 2 zones 1 AU de part et d'autre de la voie communale afin de ne pas bloquer ce secteur.

56 – M. FILLON Lucien – SCIEZ

Concerne : le projet d'aménagement ouest de Sciez

Rappelle l'avis défavorable du commissaire enquêteur à la Déclaration d'Utilité Publique (coût, sécurité, ancienneté, nuisances diverses et utilité de ce projet).

Le Préfet a malgré tout déclaré ce projet d'Utilité Publique.

Il insiste sur « *l'incohérence de ce projet dans cette zone urbanisée avec toutes les nuisances que cela va engendrer et un engorgement du trafic routier venant d'Excenevex.* »

Avis du Commissaire enquêteur : Ce projet a effectivement fait l'objet d'une DUP approuvée par M. le Préfet... Je demande toutefois à la collectivité de tout mettre en œuvre pour que la population soit bien associée au projet et qu'elle soit tenue au courant de son évolution.

57 – M. THORENS Simon – 368 A Les Nants – MORZINE

Concerne la parcelle cadastrée N° 116 lieudit « Au Bourneau », classée au POS en zone UCb et actuellement en zone A. Souhaitant construire, demande le reclassement en zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle fait partie d'un secteur exposé à des risques naturels (zone de risque faible à modéré). Il n'est pas envisageable dans ces conditions de la classer en zone U.

58 – ASSOCIATION SYNDICALE DES COPROPRIETAIRES DU DOMAINE DE COUDREE

Propriétaire des parties communes de ce domaine privé (route, ports, espaces verts...)

Plusieurs remarques : (avec plans à l'appui)

- Suppression des chemins piétonniers publics à l'intérieur du domaine privé de Coudrée
- Le classement de l'emprise du domaine de Coudrée (zone UT1 hachurée) prend en compte le caractère boisé du site sauf pour la zone d'accès longeant l'avenue de Coudrée au sud du domaine. Il doit s'agir d'un oubli qu'il convient de réparer.
- Erreur concernant la zone d'implantation du site de collecte des ordures ménagères de Coudrée. Elle est située sur le plan en plein milieu de la propriété du GCU alors qu'elle est en réalité située en bordure du GCU sur un espace appartenant à l'Association syndicale des copropriétaires du domaine de Coudrée.
- Relève l'existence d'une zone réservée le long du Foron entre le domaine de Guidou appartenant au Conservatoire du Littoral et le domaine de Coudrée, zone réservée située dans le périmètre du domaine privé de Coudrée.
- Le classement en zone touristique (Nbt) de terrains appartenant à l'ASCDC (terrain et port) dans le voisinage du château ne semble pas adéquat. Port privé construit et entretenu par la copropriété. Demande un classement équivalent à celui qui prévaut pour l'ensemble du Domaine de Coudrée (UP1)
- Le Domaine faisant partie d'une zone particulière avec référence à ses règlements, demande de compléter les documents manquants (joint à leur courrier).

Avis du Commissaire enquêteur : Je demande à la collectivité d'examiner avec attention toutes ces remarques et éventuellement d'envisager une réunion d'information avec l'association syndicale des copropriétaires du Domaine de Coudrée pour faire le point sur les modifications ou améliorations qui pourront être apportées.

59 – M. GUICHARD Frédéric – 224 A avenue de Lonnaz – ALLINGES et GUICHARD Jacques – 68 Voie Romaine – SCIEZ

Mr GUICHARD Frédéric propriétaire de la parcelle cadastrée AI 71, lieudit « Les Peutey », demande le classement en zone U.

Mr GUICHARD Jacques propriétaire de la parcelle cadastrée AI 73, demande le classement en zone U pour en faire donation à sa fille et qu'elle ait la même chose que son frère.

Avis du Commissaire enquêteur : La parcelle AI 71 est en zone constructible. Par contre la parcelle AI 73 est classée en zone Ap « zone agricole d'intérêt paysager » qu'il convient de préserver.

60 – M. et Mme COUTY Jean Michel – 1 chemin des Racettes – Excuvilly – SCIEZ

Contestent l'emplacement réservé V17 (Aménagement à 5 M de large d'un accès piéton et cyclable à l'école des Buclines – Chemin des Gouilles).

Ont déjà fait part de leur opposition à ce projet qui prendrait une grande partie de leur petit terrain.

Avis du Commissaire enquêteur : Destinée à un usage exclusivement piétonnier, cette emprise pourrait effectivement être diminuée. Le moment venu, la collectivité devra étudier précisément le projet pour prendre le moins de terrain possible.

61 – M. TICON Bernard – 71 route de Chez Paillard – Filly – SCIEZ

Propriétaire de la parcelle cadastrée N° 148, lieudit « Crétolier ». Cette parcelle était classée en zone UCa du POS et se retrouve actuellement en zone A avec une partie en espace boisé classé le long du ruisseau.

Terrain entièrement viabilisé, près de maisons d'habitation. Clôturé sur 3 côtés : exploitation agricole restreinte.

Demande le classement, au moins en partie, en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : voir avis suite à observation N° 46.

62 – Mme HAUTEVILLE Anne – 7 rue du Salève – THONON

Propriétaire des parcelles B 226 et B 227 (nouveau N° BL 103) demande le classement en zone U. Plusieurs parcelles attenantes sont construites.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle qui jouxte une zone Naturelle fait partie d'un secteur exposé à des risques naturels (zone de risque faible à modéré). Il n'est pas envisageable dans ces conditions de la classer en zone constructible.

63 – Mme Janick LEMUET ép. PIANTA – Mme Marie-Françoise LEMUET ép. MOYNAT – Mme Marie-Claude LEMUET

Concerne : Propriété lieudit « Les Gouilles »

Après avoir fait l'historique des partages familiaux et fait mention de l'autorisation de lotir obtenue en 1974, lotissement qui n'a jamais été réalisé, constatent que les terrains dont elles sont propriétaires sont classés dans le projet de PLU en zone N et en zone A.

Après avoir donné les arguments qui justifient leur demande, souhaitent que la parcelle cadastrée sous le N° 135, et elle seule, soit classée en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Il n'a pas été prévu d'agrandissement de la zone constructible dans ce secteur et la parcelle N° 135 est classée en zone Naturelle qu'il convient de préserver.

64 – Mme CARRAUD PITTET – 68 rue des Pêcheurs – CHENS-SUR-LEMAN

Propriétaire de la parcelle cadastrée BC N° 122 à Jussy. Cette parcelle transmise à l'occasion d'une donation-partage était classée en zone NACa au POS ; elle a été reclassée en N dans le projet de PLU. Conteste ce classement. Parcelle située à l'ouest du village de Jussy, contiguë à une parcelle bâtie, entièrement viabilisée, accès direct sur la route de La Tuillière.

Très surprise par ce changement de zonage car il y a un an environ la mairie souhaitait l'acquérir pour construire une crèche intercommunale, estimant sa situation idéale et la viabilité satisfaisante. A refusé de la vendre car a voulu garder le seul terrain constructible hérité de ses parents.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle a été classée en zone Naturelle et jouxte directement la zone U. Sans perturber l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels du secteur, une partie de cette parcelle, adossée à la zone U, pourrait être reclassée en zone constructible.

65 – Mme GALLIN Jacqueline – 12 chemin de Charmoisy – THONON

Propriétaire de la parcelle cadastrée C N° 618, route de Marignan. Demande si cette parcelle a enfin été classée en zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : La demande de classement en zone constructible a déjà été formulée par sa sœur Mme GIANOTTI. Voir Observation N° 4 du registre d'enquête.

66 – Mail reçu le 11 janvier de Mr SYROKVASH Vitali

Demande que la propriété « Rose des Vents » Domaine de Coudrée, soit exclue de la zone Nbt, cette propriété est utilisée exclusivement pour un usage d'habitation, sans aucune vocation touristique.

Avis du Commissaire enquêteur : Au POS était déjà classée en NDh (secteur réservé au Château de Coudrée). Fait partie d'un ensemble paysager cohérent qu'il faut préserver.

67 – Mme BORDET Marie-Thérèse – 1858 route des Traverses – VINZIER

Propriétaire de la parcelle cadastrée N° 3048 lieudit « Les Huches » demande le classement en zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle située en bordure de zone humide n'a pas vocation à être urbanisée.

68 – Commune de SCIEZ

Fait la liste des points qu'elle souhaite voir modifiés :

- Erreur matérielle : l'emplacement réservé V62 n'existe pas. Il doit être remplacé par l'ER 62 (sur la parcelle AC 86).
- Erreur matérielle : l'emplacement réservé N° 46 doit être retiré sur la parcelle AK 4 (la modification simplifiée N° 1 du POS avait réglé ce point).
- L'emplacement réservé V7 aboutissant sur un terrain privé est mal adapté à sa destination. Il doit être prolongé jusqu'à la parcelle BE 66 et ne permettre que la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales.
- Modifier le libellé de l'ER 68 prévu pour l'aménagement et la sécurisation du carrefour Route de Choisy – Route de Chavanne – Chemin des Voies et non pour un point de collecte.
- Erreur matérielle : étendre le « secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale » sur l'avenue des Charmes en intégrant le 1^{er} bâtiment de la parcelle BE 259 qui comporte 2 commerces.
- Erreur matérielle : port : dessiner le nombre réel d'appontements.
- Article 10 : il est nécessaire de définir la hauteur maximale des combles.
- Zone Ab : « extension limitée à 20 % du volume **et** 50 m² de SDP » (p. 73 du règlement). Remplacer « et » par « ou ». Définir ce qu'on entend par volume d'une construction.
- Corriger l'article 11.3.1 en toutes zones comme suit : Toitures terrasses admises dans une proportion **maximale de 60 %** de l'emprise au sol de l'étage concerné »

Avis du Commissaire enquêteur : Il convient de prendre en compte ces remarques qui pour la plupart concernent des erreurs matérielles. Pour être cohérent il faudrait modifier la zone Nb comme la zone Ab.

69 – Mme GUICHARD Jacqueline- 51 chemin du Marteret – Jussy – SCIEZ

Souhaite que la parcelle cadastrée B N° 950 lieudit « Le Content » d'une superficie de 730 M² soit reclassée en zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle est située au milieu d'un espace agricole. Il n'est pas envisageable, pour le moment, de la classer en zone constructible.

70 – M. VIAUD Frédéric – Coudrée 1, avenue Alfieri – SCIEZ

Habite depuis 6 ans une maison sur la commune cadastrée AD N° 51. Fait part de problèmes d'inondation rencontrés récemment. Les prés alentour sont régulièrement inondés, chose qui ne se produisait jamais auparavant. Evoque les travaux réalisés par le SYMASOL, achevés en octobre 2012, qui pourraient éventuellement en être la cause. Est très inquiet.

Avis du Commissaire enquêteur : Ne concerne pas l'objet de l'enquête. Devra adresser ses doléances directement à la mairie.

Mentions dans le registre :

1 - Madame DUCAS Heidi

Propriétaire de la parcelle N° 3518 d'une superficie de 4956 M², lieudit « Le Devancet », classée en partie boisée alors que selon la propriétaire ce n'est pas le cas ; cette parcelle est viabilisée depuis plus de 25 ans et est située à proximité de constructions existantes.

Demande la suppression de l'espace boisé classé et le classement, au moins pour la partie supérieure, en zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Ce terrain est situé dans un secteur classé en zone N (Naturelle). Les constructions situées à proximité sont classées en zone Nb et Ab (secteurs de gestion de l'habitat diffus). Il ne fait pas partie d'un secteur appelé à se développer. Suppression de l'espace boisé classé qui n'est pas justifié.

2 - M. JACQUART Cédric – Mme DUMONT Laurence – 601 route de Marignan – SCIEZ

Habitent le hameau de Marignan du bas. Gros problèmes de stationnement. N'est-il pas possible de prévoir des stationnements publics et visiteurs dans ce quartier ?

Avis du Commissaire enquêteur : Je me suis rendue sur place et je n'ai pas eu l'impression qu'il y ait un problème crucial de stationnement. Je demande toutefois à la collectivité d'être attentive à ce problème notamment lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans ce secteur.

3 - M. WATEL Pascal – EXCENEVEX

Propriétaire de la parcelle N° A 188, lieudit « Pièce des Blanchets », souhaite le classement en zone constructible. Se trouve près d'habitations et la ferme à proximité n'est plus exploitée.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle fait partie d'un ensemble agricole cohérent qu'il convient de préserver.

4 - Mme GIANOTTI Arlette – 15 allée Bénony – BOURG-EN-BRESSE

Intervient pour le compte de sa sœur qui souhaite que la parcelle N° 93, lieudit « Marignan » soit classée en zone constructible. Le cadre de verdure entourant le terrain a été planté par son oncle qui comptait construire. Son neveu a fait de ce terrain un « dépotoir ». Il serait plus agréable qu'il y ait à la place de jolies maisons.

Avis du Commissaire enquêteur : Ce terrain est classé en zone A et a été répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° (Paysage végétal : vergers, haies, bosquets). Il ne jouxte pas une zone constructible. Il n'est pas envisageable, pour le moment, de le classer en zone U.

5 - M. DESCOMBES Fabrice (Camille) – Route du Port – SCIEZ

Demande la suppression de l'ER N° V1, les travaux d'accès au parking ont été réalisés et souhaite le classement de la parcelle N° 260 en zone U.

Avis du Commissaire enquêteur : Il s'agit en réalité de l'ER 46 qui doit être retiré de la parcelle AK 4 (ex. 260). Ce problème a été réglé lors de la modification simplifiée N° 1. Avis favorable pour procéder à la rectification sur les documents graphiques et le classement en zone U de la parcelle.

6 - GAEC « Belmaraîcher » à SCIEZ

Demande que la bâtiment agricole situé sur la parcelle N° 1492 soit répertorié sur le plan en tant que « bâtiment d'exploitation agricole ».

Avis du Commissaire enquêteur : Avis favorable. Le document graphique devra être complété.

7 - Mme DUCROZ Arlette, née VULLIEZ

Demande le classement en zone U de la parcelle située au lieudit « Tour de Marignan » N° 199.

Avis du Commissaire enquêteur : Il n'a pas été prévu d'agrandissement de la zone constructible dans ce secteur et la parcelle N° 199 fait partie d'un ensemble agricole qu'il convient de préserver.

8 – Remarque sans nom (Elu) :

Demande

- la prise en compte d'une urbanisation économe d'espaces : immeubles
- des immeubles intégrant une mixité sociale et professionnelle (voir immeuble Fondation Gianadda à Martigny)
- Développement de toitures végétalisées
- Réalisation rapide du P + R

Avis du Commissaire enquêteur : Il est demandé à la collectivité de prendre bonne note de ces remarques.

9 – SCI VALPIERRE (BOURQUI Olivier)

Demande de transfert de la parcelle B 1799 en zone agricole afin d'unifier la propriété.

Avis du Commissaire enquêteur : Avis favorable. Cette parcelle fait partie d'un ensemble agricole qu'il convient de classer en zone A et non en zone N.

10 – ASSOCIATION BAIE DE SCIEZ – M. APPERT

- 1) Plage du Vion : classement en zone Nh. Espace sensible à fort intérêt biologique (Roselières)
- 2) Voie Verte : ER 62. Il s'agit de la zone protégée délimitée par la loi Littoral. Etre très vigilants pour que ce projet soit rigoureusement en conformité avec ladite loi et respectueux des sites naturels traversés.
- 3) Rétrocession : Convention concernant les terrains supportant l'ER 62 par laquelle le Département s'engage à rétrocéder lesdits terrains du Conservatoire du Littoral

En conclusion et en conséquence, il serait préférable d'intégrer une piste cyclable le long de la voie départementale D5 et une piste de promenade intégrée sur le terrain du Département qui devrait être rétrocédé au Conservatoire du Littoral.

(A l'appui de ces observations, différents documents et justificatifs).

Avis du Commissaire enquêteur : Je demande à la collectivité d'être attentive à toutes ces remarques. La plage du Vion, pour la partie située au NO, pourrait être classée en zone Nh. Concernant la voie verte, comme déjà mentionné plus haut, la collectivité devra apporter la plus grande attention à ce projet de véloroute qui à ce jour n'est pas finalisé. Respect de l'environnement et préservation du patrimoine.

11 – M. Mme PECLARD – SCIEZ

Concerne la parcelle N° 65 – Champ au Lièvre : Parcelle constructible jusqu'à ce jour et reclassée en zone N au nouveau PLU. Demandent avec insistance que cette parcelle soit remise en zone U pour que leur fille puisse à l'avenir y construire une maison. Différentes remarques concernant la situation des propriétés alentour.

Avis du Commissaire enquêteur : Cette parcelle est située dans un secteur exposé à des risques naturels (zone de risque faible à modéré). Il n'est pas envisageable dans ces conditions de la remettre en zone constructible.

12 – Mme VOLLAND Simone – 146 route de Craponne – SCIEZ

Concerne : Chavannex : Demande de laisser la parcelle N° 3194 constructible ainsi que la parcelle N° 60, VOLLAND Jean-Pierre, PITTET épouse VOLLAND Marie-Louise – Douvaine.

Avis du Commissaire enquêteur : La parcelle N° 60 est située dans un secteur exposé à des risques naturels (zone de risque faible à modéré). Il n'est pas envisageable dans ces conditions de la classer en zone constructible. Idem en ce qui concerne la parcelle N° 3194.

13 – M. ALVEZ Joaquim – 634 avenue de Bonnatrait – SCIEZ

Demande que les parcelles N°s 478 et 4680 soient retirées de la zone constructible car elles sont boisées et en pente.

Avis du Commissaire enquêteur : Avis favorable. Effectivement ces parcelles n'ont pas les caractéristiques pour être constructibles.

14 – M. MAMDER Josué Sandjiman – 240 chemin de la Tuillière – SCIEZ

Souhaitant construire pour sa famille qui s'agrandit, demande que la parcelle N° 1, lieudit « La Tuillière » soit classée en zone constructible.

Avis du Commissaire enquêteur : Une partie conséquente de la parcelle N° 1 lieudit « La Tuillière » est déjà classée en zone U. Le surplus a été classé en zone Ap « zone agricole d'intérêt paysager » qu'il convient de préserver.

15 – Famille CHALLANDE – SCIEZ

Très mécontente car plusieurs de leurs terrains ont été déclassés.

Tout d'abord demande le reclassement en zone U des parcelles situées à Chavanne Est, N°s 257 – 410 – 841. Un permis de construire a d'ailleurs été accordé en juillet 2012.

Suppression de l'ER 68 pour l'installation des containers d'ordures ménagères.

Reclassement en zone constructible comme à l'origine de la parcelle N° 232 « Chavanne Ouest »

Classement en zone U des parcelles N° 73 – 74 « Les Grands Champs ».

Avis du Commissaire enquêteur : Le fait que des terrains aient été constructibles dans un POS précédent ne peut justifier, à lui seul, qu'ils doivent l'être dans le PLU. Cependant, concernant les parcelles situées à Chavanne Est, un permis de construire a été délivré pour une maison

d'habitation : je demande à la collectivité de reclasser au moins une partie de la parcelle N° 257 en zone U.

Une partie de la parcelle située à Chavanne Ouest, cadastrée N° 232, adossée à la zone constructible, pourrait être reclassée en zone U, sans porter préjudice au tènement agricole limitrophe.

Concernant l'ER 68, il devra être maintenu, mais pas pour un point de collecte des ordures ménagères, mais pour un aménagement ayant pour but de sécuriser le carrefour (arrêt des bus scolaires).

Les parcelles situées « Aux Grands Champs », N°s 73 et 74, classées en zone NC au POS ne jouxtent pas directement une zone constructible. Il n'est pas envisageable, pour le moment, de les classer en zone U.

16 – Mme VULLIEZ Françoise – 119 route de la Tour de Marignan – SCIEZ

Demande le classement en zone constructible de la parcelle N° 200, lieudit « Tour de Marignan ».

Avis du Commissaire enquêteur : Il n'a pas été prévu d'agrandissement de la zone constructible dans ce secteur et la parcelle N° 200 fait partie d'un ensemble agricole qu'il convient de préserver.

17 – M. MARTINELLI Laurent – 505 chemin de Servettaz – SCIEZ

Propriétaire de la parcelle N° 3, lieudit « Servettaz », demande le classement en zone U de la totalité de sa parcelle pour pouvoir construire un abri de jardin.

Avis du Commissaire enquêteur : La zone constructible faisant un décrochement, je ne vois pas d'objection à ce que la limite soit légèrement déplacée jusqu'à la route communale, classant ainsi ce terrain en zone U en rendant le secteur plus cohérent, sans porter préjudice à la zone agricole.

18 – Mme FILLON Sandrine – SCIEZ

Différentes remarques :

- Emplacement réservé V6 : Cette route serait trop près du lieu de repos, à angle droit et l'ER V8 irréalisable par manque d'espace. Problème pour aller à pied de l'église au cimetière lors des enterrements. Parking réduit devant l'église
- Rappelle le rapport défavorable du commissaire enquêteur pour le projet d'aménagement de l'entrée Ouest. Pourquoi apparaît sur le plan une route inexistante à ce jour (Route des Grands Crêts) ?
- Pourquoi urbaniser un espace vert (stade – OAP 3) ? N'est-ce pas dangereux de concentrer les logements aidés dans cette zone ?
- V18 – V35 : Pourquoi construire de nouvelles routes et occasionner de nouveaux coûts pour les contribuables ? Il serait préférable et plus économique d'élargir les routes existantes ?
- Construction à préserver à Excuvilly (Immeuble ou ensemble bâti traditionnel), lieudit « Les Grands Champs » : le rond rouge ne serait-il pas mal placé ? Ces bâtiments n'ont pas d'intérêt, par contre la bâtisse voisine (autre côté route) est un vieux corps de ferme très bien entretenu et plus adapté ?

Avis du Commissaire enquêteur : Je demande à la collectivité d'examiner avec attention toutes ces remarques et d'en tenir compte dans la mesure du possible. Concernant le hameau d'Excuvilly, effectivement le rond rouge identifiant le bâti traditionnel a été omis sur un bâtiment ; il y a lieu de compléter le document graphique. Par contre, la mairie souhaite conserver l'identification sur les autres bâtiments.

HORS DELAI :

Courrier de M. BERNACCHI Daniel – 56 chemin du Champ – SCIEZ

Cette personne est venue lors de la permanence du 3 janvier et devait me faire parvenir un courrier expliquant sa demande. Ce courrier n'a été malheureusement déposé en mairie que le 28 janvier. Il n'est malheureusement pas possible dans ces conditions de prendre en compte cette demande.

III – 3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCERNANT LE ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF

1 - Courrier de M. LEFER Christian – Clennaz – DESINGY

Souhaite le raccordement de 5 logements au réseau public avec la possibilité d'avoir une boîte de raccordement à l'entrée de la propriété lieudit « Les Enclos », parcelles N°s 79, 80, 81, 82.

Avis du Commissaire enquêteur : ce secteur éloigné de la commune n'a pas été prévu en assainissement collectif. Le secteur des Enclos a été défini comme un secteur *d'assainissement non collectif : Réhabilitation des installations*.

IV – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Des observations recueillies au cours de l'enquête, orales ou écrites, il apparaît que la population de Sciez a été bien associée à l'élaboration du PLU.

En effet, les personnes qui sont venues lors de mes permanences connaissaient bien le projet.

Par contre, en ce qui concerne le zonage d'assainissement, une seule personne m'a questionné à ce sujet. Peu d'intérêt pour ce dossier.

Suite au procès-verbal de synthèse de toutes les observations qui a été adressé à M. le Maire, une réunion a eu lieu en mairie de Sciez, le 17 janvier 2013, en présence de M. le Maire et de Mme LONGUET, Maire adjointe en charge de l'urbanisme.

M. le Maire n'a pas souhaité apporter de réponse écrite à toutes les observations formulées. Cependant, il m'a remis un courrier dans lequel il évoque les points principaux à savoir :

- Le site prévu dans la forêt de Planbois pour le stockage des déchets inertes.
- La zone 2 AU « Jussy le Marteret ».
- L'emplacement réservé N° V7.

Pour les diverses demandes de classement en zone constructible qui à ses yeux sont toutes pertinentes, M. le Maire laisse le soin au commissaire enquêteur de donner un avis, en tenant compte que leurs acceptations ne doivent pas déséquilibrer l'économie du PLU, ne doivent pas non plus porter atteinte à l'activité agricole et respecter la cohérence urbaine.

Ce courrier sera joint aux annexes du rapport d'enquête.

Mes conclusions motivées concernant d'une part l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et d'autre part, le zonage de l'assainissement collectif / non collectif font l'objet de deux documents séparés.

Fait à Valleiry, le 31 janvier 2013

Chantal CIUTAD

Commissaire enquêteur



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS MOTIVEES

RAPPEL SUCCINT DE L'OBJET DE L'ENQUETE :

Sciez, commune touristique de plus de 5300 habitants appartient au territoire du Chablais, un bassin de vie en forte évolution, attractif de par la qualité du site et son dynamisme économique.

Elle occupe la position de bourg-centre au sein de l'armature urbaine du Chablais.

Elle est membre du Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (S.I.A.C.) qui a approuvé son S.C.o.T. le 23 février 2012.

Elle est aussi membre de la Communauté de Communes du Bas Chablais.

Une partie de la commune est concernée par la loi « littoral ».

La commune de Sciez s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 3 décembre 1993.

Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière en date du 13 février 2012.

Outre la nécessaire adaptation du document d'urbanisme actuel au nouveau cadre formel et procédural imposé par les textes, il s'agit de prendre en compte les besoins et les projets propres à la commune.

Conformément aux dispositions législatives concernant l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PLU de SCIEZ se présente sous une forme « grenellisée ».

Par arrêté en date du 12 novembre 2012, M. le Maire de Sciez a prescrit l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement, du 3 décembre 2012 au 11 janvier 2013 inclus.

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a eu lieu en même temps que l'enquête publique relative au zonage d'assainissement.

Les deux procédures peuvent être menées conjointement conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Une forte participation de la population aux permanences. Les personnes qui se sont déplacées connaissaient bien le projet.

Le projet de PLU de la commune de Sciez à travers son P.A.D.D. s'est structuré autour de trois grandes orientations générales, chacune se déclinant en trois objectifs :

I - Structurer et valoriser le cadre de vie ...

- Recentrer et organiser le développement autour des principaux pôles de vie et d'animation.
- Refonder le développement sur les valeurs identitaires (naturelles et culturelles).
- Prévenir et limiter les sources de risques et de nuisances sur la santé et sur l'environnement.

II - Soutenir un développement économique local diversifié ...

- Préserver l'avenir de l'économie agricole, et la soutenir dans la diversité de ses activités et la complémentarité de ses fonctions.
- Contribuer au maintien d'un tissu artisanal et commercial de proximité.
- Promouvoir un développement touristique de qualité, fondé sur le lac, le cadre rural et la culture.

III - Maintenir une vie et une cohésion sociales ...

- Favoriser l'accessibilité à un logement « pour tous ».
- Conforter et poursuivre le développement des équipements et des services à la population.
- Organiser et améliorer la mobilité dans tous ses modes.

- *_*_*_*_*_*_*_-

Après avoir :

- réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant l'élaboration du PLU,
- analysé et étudié le dossier mis à l'enquête,
- vérifié et constaté que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée,
- assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal du 12 novembre 2012,
- pris connaissance de l'avis des personnes publiques associées,

CONSIDERANT :

- que l'enquête relative à l'élaboration du PLU de la commune de Sciez s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier et le déroulement proprement dit de la procédure,
- que les orientations et les objectifs du PADD permettent de favoriser le développement de la commune tout en préservant un environnement exceptionnel et une qualité de vie,
- la volonté de la collectivité, pour maîtriser la gestion de la consommation d'espace et pour lutter contre l'étalement urbain, de renforcer l'urbanisation des 2 pôles principaux de la commune, Sciez et Bonnatrait, et la création de 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- que ce projet a été élaboré avec la volonté réelle de faire participer la population et témoigne d'un travail approfondi,
- que les observations de la population ont porté dans leur grande majorité sur des demandes personnelles, notamment des demandes de terrains constructibles, quelques personnes se sont inquiétées de la protection de l'environnement, aucune n'était opposée au projet,
- que les Personnes Publiques Associées, malgré quelques remarques que la collectivité pourra prendre en compte, sont favorables au projet,

J'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SCIEZ.

Cet avis est assorti de DEUX réserves :

Réserve N° 1 :

Conformément au décret N° 2012-290 qui modifie l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation devra être complété et préciser « les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats du plan prévu à l'article L 123-12-1. Ces indicateurs devront permettre de justifier les nouvelles consommations d'espace en zone 2 AU au regard des potentialités existantes en zones U et 1 AU.

Réserve N° 2 :

La forêt de Planbois représente un espace naturel d'intérêt écologique majeur (ZNIEFF de type 1) identifiée dans l'évaluation environnementale du PLU, il n'est pas envisageable d'y créer une zone pour le stockage et le traitement des déchets inertes. Cette zone devra être supprimée.

Et de SIX recommandations :

Recommandation N° 1 :

Examiner les demandes de la population pour lesquelles un avis favorable a été émis ou pour lesquelles je n'avais pas d'objection et y donner suite pour autant que cela ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme. Si possible, prendre en compte également les remarques que j'ai pu formuler suite à certaines observations.

Recommandation N° 2 :

Il serait souhaitable que la collectivité prenne en compte, dans la mesure du possible, les remarques formulées par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées.

Recommandation N° 3 :

Une attention particulière devra être apportée au problème du stationnement des véhicules. Il conviendrait d'exiger pour la zone U et la zone 1 AU :

2 places par logement, **non compris** le stationnement réservé aux visiteurs qui sera à définir en fonction de l'opération.

Recommandation N° 4 :

Modifier le règlement concernant les zones Ab et Nb afin de permettre à des maisons d'habitation de petites surfaces de s'agrandir de façon raisonnable (voir avis suite à l'observation N° 42).

Recommandation N° 5 :

L'emplacement réservé V2 mentionné sur la parcelle N° AC 86 n'existe pas. Il s'agit en réalité de l'emplacement réservé ER 62. Corriger le document graphique.

Recommandation N° 6 :

Lieudit « Les Billioges », une zone Ab au milieu de la zone N. A corriger.

Valleiry, le 31 janvier 2013

Chantal CIUTAD

Commissaire enquêteur



ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF / NON COLLECTIF

CONCLUSIONS MOTIVEES

RAPPEL SUCCINT DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de SCIEZ, d'une superficie de 2047 ha, appartient au territoire du Chablais, un bassin de vie en forte évolution, attractif de par la qualité du site et son dynamisme économique.

Située sur la rive sud du lac Léman, la commune de SCIEZ compte plus de 5300 habitants.

Elle est composée de 14 hameaux.

Profitant de l'élaboration du PLU, la commune de Sciez a décidé de réaliser le zonage d'assainissement collectif / non collectif sur son territoire.

Par arrêté en date du 12 novembre 2012, M. le Maire de Sciez a prescrit l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Zonage d'Assainissement, du 3 décembre 2012 au 11 janvier 2013 inclus.

Les deux procédures ont été menées conjointement conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

L'assainissement collectif et non collectif est de la compétence de la Communauté de Communes du Bas Chablais à laquelle est adhérente la commune de Sciez.

**_*_*_

Après avoir :

- Réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le zonage d'assainissement collectif / non collectif,
- Analysé et étudié le dossier mis à l'enquête,

- Vérifié et constaté que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée,
- Assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal du 12 novembre 2012,

CONSIDERANT :

- que 92 % des habitations sont raccordées ou raccordables au réseau collectif d'assainissement,
- que le réseau d'eaux usées couvre l'ensemble de la commune et qu'il est de type séparatif,
- que les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Douvaine,
- que le réseau d'assainissement collectif est en projet sur plusieurs secteurs qui représentent 7 % des constructions existantes,
- que seulement 1 % des constructions isolées ont un assainissement non collectif,
- que la Communauté de Communes du Bas Chablais a créé son SPANC ainsi que son règlement d'assainissement non collectif et que des contrôles sont effectués,

J'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de zonage de l'assainissement collectif / non collectif de la commune de SCIEZ.

Fait à Valleiry, le 31 janvier 2013
Chantal CIUTAD
Commissaire enquêteur

