

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de Lucinges



ENQUETE PUBLIQUE

du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

N° T.A. : E 19 0000 93/38

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS MOTIVEES

ET AVIS

**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
JEAN-FRANÇOIS DUBOSSON**



- Le projet porté par la municipalité de LUCINGES soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai 2019 au 25 juin 2019 conformément à l'arrêté n°2019-24 de Monsieur Jean-Luc SOULAT, Maire de LUCINGES, en date du 29 avril 2019, concerne la révision n°1 du **Plan Local d'Urbanisme**.

La concertation en amont du projet a été bien conduite et a fait l'objet de 2 réunions bien suivies (*et d'articles de journaux*),

La lecture des principaux éléments qui m'ont été communiqués (*comptes-rendus, registre des observations*) me permet de considérer que ce projet a été présenté de manière détaillée à la population qui s'est exprimée soit lors de réunions (*des personnes me l'ont rapporté au cours des permanences*) soit en portant des observations sur le registre ouvert à cet effet.

- Préparation et déroulement de l'enquête :

- ↳ Les opérations de publicité relatives à cette enquête ont été effectuées dans le respect des dispositions règlementaires (*voir rapport*) et de façon très satisfaisante, comme l'accueil en mairie de LUCINGES et les dispositions matérielles.

- ↳ L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de LUCINGES.

- ↳ Le climat de l'enquête était généralement calme et serein, malgré la déception et l'humeur chagrine mais courtoise de personnes qui souhaitent que leur terrain non constructible, le devienne ou le redevienne.

- ↳ Le dossier soumis à l'enquête, très complet mais volumineux, qui répond aux exigences règlementaires, contient les informations et documents nécessaires à une bonne compréhension du projet et aux évolutions du PLU actuel.

J'ai cependant demandé, pour une bonne lecture et compréhension, des plans où le seul zonage figure (*Pièce n°3 A - règlement graphique*) ; la juxtaposition des plans de zonage avec les plans d'aléas (*cône de vue*) et le PPRn rendait difficile, et parfois impossible l'identification de toutes les zones.

- L'objet de l'enquête, selon les termes de la délibération précitée du projet, est le suivant :

- ↳ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les continuités écologiques ;

- ↳ Préserver le paysage et mettre en valeur les cônes de vue ;

- ↳ Accompagner la croissance démographique, en compatibilité avec le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** ;

- ↳ Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés ;

- ↳ Assurer une urbanisation la plus économe en foncier, dans une logique de développement durable en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage ;

- ↳ Favoriser le développement des déplacements doux, notamment les sentiers piétonniers et voies cyclables ;

- ↳ Conforter la centralité du village.

Ce projet communal intègre bien les dispositions du SCoT (*Schéma de Cohérence Territoriale*) de la région d'Annemasse et du PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*), établi en cohérence avec le PLH (*Plan Local de l'Habitat*), et les lois Grenelle en matière de recentrage de l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain et en conformité avec la loi Montagne qui a pour principe l'urbanisation en continuité de l'existant, de lutte contre le mitage et la préservation des fonctionnalités écologiques.

■ Le PADD – Choix retenus :

↳ **Axe 1 : Assurer le développement maîtrisé et équilibré**

- 1) Maîtriser la croissance démographique
- 2) Poursuivre la diversification du parc de logements
- 3) Modérer la consommation foncière
- 4) Promouvoir un développement éco-responsable.

↳ **Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie communale**

- 1) Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune
- 2) Sécuriser les déplacements sur la commune
- 3) Maintenir et conforter la complémentarité du tissu d'activités économiques et de services
- 4) Maintenir les composantes de la **Trame Verte et Bleue** (TVB).

■ La superficie des sols constructibles au PLU actuel, de l'ordre de 16 ha, a été ramenée à 6 ha au futur PLU.

■ La transition écologique relative aux enjeux liés au climat et à la qualité de l'air est bien prise en compte par l'existence d'un réseau chaleur alimenté par une chaufferie centrale à bois auquel seront raccordées les OAP (*Orientations d'Aménagement et de Programmation*) n°1 ; 2 ; 3 ; 5 ; 6 et si possible, les OAP n°4 et 7, et en cas d'impossibilité, 50% de l'énergie nécessaire pour ces 2 dernières OAP sera assurée au moyen d'énergies renouvelables.

■ Ce projet n'a pas d'impact sur les déplacements et donc sur les émissions de gaz à effet de serre.

■ Ce projet est conforme au PLH (*Plan Local de l'Habitat*), qui autorise la construction de 156 logements à l'horizon de deux PLH, soit une durée de douze ans (*13 logements par an, soit pour 12 ans : 156 logements*) qui correspondent à une croissance de 1,1% par an qui seront répartis dans les sept OAP.

Globalement si les OAP sont réalisées ainsi que les autres secteurs comprenant les reconstructions de bâtiments démolis, les constructions sur les terrains non construits en zone **U** (*dents creuses*) et les réhabilitations, 204 logements seront réalisés.

■ L'activité agricole, s'exerçant sur 165 ha cultivés, n'est pas menacée ; et ce projet ne fragmente pas les continuités des trames vertes, bleues et des prairies. Cette commune est située en zone de production du Reblochon et de l'Abondance (*voir appellation contrôlée AOC*).

- Le projet de révision du PLU qui est en conformité avec le PADD, a pour ambition :
 - ↳ De recentrer l'urbanisation au centre du village et l'urbanisation des « dents creuses » par la limitation de l'étalement urbain et de grignotage des terres agricoles et zones naturelles,
 - ↳ De préserver les fonctionnalités écologiques,
 - ↳ De maîtriser la croissance,
 - ↳ De limiter la consommation des terres,
 - ↳ De protéger les espaces naturels et agricoles,
 - ↳ D'assurer un développement maîtrisé et équilibré,
 - ↳ De préserver et valoriser le cadre de vie communal,
 - ↳ De favoriser le principe d'urbanisation en continuité de l'existant (*lieu-dit « Chez Veluz »*) et urbaniser les « dents creuses ».

- L'avis de l'autorité environnementale est sans observation.

- Ce projet fait l'objet d'avis favorables avec réserves des services de l'Etat, de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et de recommandations d'Annemasse Agglo, de l'INOA et d'un avis favorable simple de la CCI (*Chambre de Commerce et d'Industrie*).
 - ↳ Le centre de la propriété foncière, le SM3A et le SIFOR n'ont pas donné d'avis.
 - ↳ Les PPC consultés (*mairies de Bonne, Cranves-Sales, Saint-André de Boège et Fillinges*), n'ont pas donné d'avis.

- En ce qui concerne les réserves des avis de l'Etat, de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et des recommandations d'Annemasse Agglo, de l'INOA, la municipalité apporte des réponses dans le document suivant : « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* ».
 - ↳ Ce mémoire figure à la suite du rapport et avant les conclusions.



Conclusion et avis

Considérant :

- ▶ Que le projet du PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) est conforme à l'objet de l'enquête défini dans la délibération de la municipalité,
- ▶ Que les axes 1 et 2 du PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) sont intégrés,
- ▶ Que la concertation dont l'ensemble des éléments m'ont été communiqués (*comptes-rendus de réunions, registres*), a garanti une présentation détaillée du projet de révision du PLU et favorisé des échanges avec la population qui a pu s'exprimer,
- ▶ Que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de synthèse qui a été remis à Monsieur le Maire de LUCINGES, lors d'une réunion tenue en mairie le 3 juillet 2019, dans un document intitulé « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* », apporte toutes les réponses souhaitées aux réserves de l'Etat, la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture ainsi qu'aux observations des PPA (*Personnes Publiques Associées*) et du public,

Considérant : que les réserves émises par l'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture sont levées par les réponses de la municipalité dans le document « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* », qui sont les suivantes :

- ↳ Revoir le classement du hameau du « Céron » :
*Le hameau du « Céron » en zone **Ap** au futur PLU sera reclassé en zone **Nv1** (v pour Voirons et **1** pour le hameau du « Céron »).*
- ↳ Reclasser en zone **A**, la parcelle n°343 au lieu-dit « La Fougère » :
*La parcelle n°343 prévue au futur PLU en zone **Ub**, sera reclassée en zone **N** mitoyenne.*
- ↳ Reclasser en zone **A** les parcelles n°2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 au lieu-dit « Chez Veluz » :
*Les parcelles n°2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 prévues au futur PLU en zone **Ub**, seront reclassées en zone **Ap** mitoyenne.*
- ↳ Intensifier l'usage du sol pour l'OAP n°4 :
La densité initialement fixée à 23 logements par hectare visera une densité moyenne de 27 logements par hectare.
- ↳ Adapter le règlement des zones **A** et **N** pour les extensions d'habitation :
Le règlement autorisera une extension dans la limite de 20% de la surface du bâtiment existant sans dépasser 50 m² de surface de plancher.
- ↳ Interdire les remblais en zone **A** et **N** :
*Le règlement des zones **A** et **N** sera complété dans ce sens et une zone spécifique de stockage des déchets inertes sera réalisée sur la parcelle - Section C - n°836.*
- ↳ Adapter le règlement écrit en faveur de la mixité sociale :
Cette réserve n'est pas prise en compte par la commune de LUCINGES qui considère que des efforts ont été faits vis à vis des tendances passées (voir le document « Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage » - p.4 et 5).

- ▶ **Considérant** : que le projet de révision s'inscrit dans les axes du PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) tels qu'ils ont été définis par la municipalité,
- ▶ **Considérant** : que le plan de PPRn, approuvé en mars 1996, n'est pas en opposition avec le plan de zonage,
- ▶ **Considérant** : que le cadre de la loi Montagne et du principe de l'urbanisation en continuité est respecté, les projets d'urbanisation étant principalement concentrés au chef-lieu avec le projet de six OAP et au hameau « *Chez Veluz* » pour la septième OAP,

Pour l'ensemble des motifs énoncés, je formule un :

Avis favorable

Au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Lucinges

**Lequel avis est assorti de
2 réserves et de 8 recommandations :**

🔴 **Réserve n°1 :**

Les réserves de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture seront prises en compte et levées en conformité avec les éléments indiqués dans le document « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* » p.3 à 6, et page 5 des présentes conclusions, pour l'établissement du **Plan Local d'Urbanisme** qui sera validé par une délibération du conseil municipal de LUCINGES.

🔴 **Réserve n°2 :**

Déclasser la parcelle -Section C - n°1435, - secteur « *Cortenaz* », classée en zone **Ab** du PLU actuel, classée en zone **Ap** du projet actuel, pour la classer en zone **Ub** au futur PLU.

Cette parcelle représente une « dent creuse » de la zone **Ub** (« *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* » p.16).

🟢 **Recommandation n°1**

J'invite la collectivité à intégrer d'une manière générale, les avis des PPA.

🟢 **Recommandation n°2**

Densifier l'OAP n°4 par augmentation de la surface d'emprise au sol mais sans augmenter les hauteurs autorisées par le règlement.

🟢 **Recommandation n°3**

En raison du peu d'aires de stockage disponibles et en raison des difficultés constatées pour identifier un secteur autorisant le stockage des remblais, ne plus autoriser les remblais dont l'origine est extérieure à la commune de LUCINGES, sauf ceux nécessaires aux activités et aménagements.

📌 **Recommandation n°4**

Concernant la mixité sociale, dans les zones **Ua**, **Ub** et dans les OAP, exprimer les exigences en pourcentage de surface de plancher en remplacement du nombre de logements.

📌 **Recommandation n°5**

Etablir un jeu de plans avec le seul zonage pour identifier avec certitude les différentes zones du règlement graphique.

📌 **Recommandation n°6**

Annexer au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, le **Schéma Directeur de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SDDECI)**.

📌 **Recommandation n°7**

Pièce n°5

- ▶ **OAP n°2** : Harmoniser l'indication de zonage -p.5 (**Ua et Ap**) avec celle indiquée page14 et celle du plan n°2 (zonage) : **Ua1 et N**.
- ▶ **OAP n°6** : Harmoniser l'indication de zonage p.5 (**Ua**) avec celle indiquée page 33 (**Ua2**) et celle du zonage, Pièce n°3 A -règlement graphique.

📌 **Recommandation n°8**

Réduire les surfaces des annexes touristiques en zone **A** qui sont de 180 m² de surface de plancher à 90 m² de surface de plancher.



Fait à Sallanches, le 23 Juillet 2019
Le commissaire enquêteur
Jean-François DUBOSSON