

**COMMUNE DE SCIENTRIER**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**MODIFICATION N° 1 DU P.L.U**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

### PREMIERE PARTIE : RAPPORT

#### 1- GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1. Généralités
2. Cadre juridique
3. Objet de l'enquête

#### 2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Pièces présentées à la consultation
2. Mesures de publicité
3. Modalités de consultation du public
4. Deroulement de l'enquête et clôture des opérations
5. Avis des personnes publiques associées
6. Analyse des observations reçues pendant l'enquête publique

### SECONDE PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR sur le projet de modification n° 1 du P.L.U de la commune de SCIENTRIER**

### **I- GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE**

#### **1 – Généralités**

La commune de SCIENTRIER d'une superficie de 721 ha fait partie du canton de La Roche-sur-Foron et appartient à l'arrondissement de Saint Julien-en-Genevois.

La population était de 661 habitants au recensement de 1999, de 929 habitants en 2006, de 968 habitants en 2007 et de 1166 actuellement ; la population actuelle a augmenté de 77,5% par rapport à 1999.

#### **2- Cadre juridique**

L'arrêté de Monsieur le Maire de SCIENTRIER n° 03/18 en date du 6 mars 2018 prescrivant la modification n° 1 du P.L.U.

L'ordonnance n° E18000156/38 en date du 18 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE désignant Madame Nelly VILDE, magistrat honoraire, en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SCIENTRIER (Haute-Savoie).

L'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de SCIENTRIER n° 17/18 en date du 5 juin 2018 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n° 1 du P.L.U et définissant les modalités de concertation avec le public conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La loi du n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985.

La loi S.R.U du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590 en date du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle2.

Les termes du code l'urbanisme notamment les articles L.110 sur les règles générales d'utilisation du sol, S.C.O.T et P.L.U en particulier L.121-1 et suivants, L.122-1 et suivants,

L.123-1 à L.123-20, concernant les plans locaux d'urbanisme et dans sa partie réglementaire, les articles R.123-1 à R.123-25 définissant les contenus des projets de P.L.U et notamment le nouvel article L.123-13-1 du code de l'urbanisme qui précise :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.122-13 (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation**. La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du 1 et au III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique ».*

Les articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement et les articles R.123-1 à R.123-33 traitant des enquêtes publiques.

Le code général des collectivités territoriales articles L.2224-6 à L.2224-10 et R.2224-6 à R.2224-21.

Le dossier d'enquête publique proposé à la consultation du public.

### **3- Objet de l'enquête**

La commune de SCIENTRIER s'était dotée d'un P.L.U qui avait été approuvé par l'assemblée délibérante en date du 16 mars 2017.

Un recours gracieux de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie en date du 9 juin 2017 a invité la commune de SCIENTRIER à retravailler le document dans le sens de la recherche d'une consommation d'espace moindre.

Par courrier en date du 16 octobre 2017, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a informé Monsieur le Maire de la commune de SCIENTRIER d'un recours contentieux déposé le 12 octobre 2017 par ses soins auprès du Tribunal Administratif de GRENOBLE (avec demande d'annulation partielle du P.L.U approuvé le 16 mars 2017) aux motifs d'une densification insuffisante des secteurs d'urbanisation du centre de la commune et d'une ouverture excessive à l'urbanisation en extension des hameaux périphériques, le tout contribuant à

une trop grande consommation de l'espace et à une atteinte à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie précisait dans son courrier en date du 16 octobre 2017 que les modifications proposées soit la conservation des extensions d'urbanisation à la périphérie des hameaux qui représentaient 1 ha de consommation d'espace agricole n'aboutiraient qu'à un retour en zone agricole de 0,5 ha au lieu des 3 ha demandés.

Par un mémoire en défense enregistré le 7 juin 2018, la Commune de SCIENTRIER a conclu au rejet de la requête et demandé, en outre, que l'Etat soit condamné à lui verser la somme de 3.000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Par un mémoire enregistré le 13 juin 2018, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie s'est désisté de sa requête.

Par ordonnance en date du 22 juin 2018, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a donné acte du désistement du Préfet de la Haute-Savoie.

Par délibération en date du 28 février 2018, le Conseil Municipal de SCIENTRIER a, après réflexion et discussion, à l'unanimité, décidé de lancer une procédure de modification du P.L.U englobant :

- Une diminution des zones AU supérieure à 0,5 ha et plus proche des 3 hectares demandés,
- Une diminution des zones d'urbanisation UC et UD mais uniquement dans les secteurs d'extension du bâti, sans remettre en cause les dents creuses existantes,
- Une augmentation de la densité dans la zone 1 AU.

Par arrêté en date du 6 mars 2018, Monsieur le Maire de la commune de SCIENTRIER a prescrit la procédure de modification n° 1 du P.L.U.

Le but de cette modification est donc, conformément aux demandes de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie, de réduire la consommation de l'espace en réétudiant en particulier :

- La densification des zones à urbaniser du centre et donc de réduire la superficie des zones AU numérotées 1 et 2 de « Rambouchet » et du « Chef-Lieu »,
- Le dessin au plus près du bâti d'une enveloppe urbaine sur des parcelles ayant été conservées en zones UC et UD.

Et cela afin de rendre à l'agriculture près de 2,6 hectares de terrains et sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U.

La modification n° 1 du P.L.U concerne donc :

- La densification de la zone 1 AU du chef-lieu,

- A ce titre, la modification de l'OAP de « Rambouchet »,
- La réduction des emprises de la zone 2AU de Rivolet,
- La réduction des emprises des zones UC et UD dans les hameaux concernés par des extensions d'urbanisation estimées trop importantes.

La modification de l'OAP de « Rambouchet » portera sur trois points :

- La densification de la zone,
- La desserte de la zone,
- Des préconisations par rapport à la ligne de haute tension au titre du principe de précaution.

Ainsi, la densité moyenne de 20 logements par hectare sera-t-elle portée à 40 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble des tènements concernés.

Suite à cette densification à venir, un second accès complémentaire à l'accès indiqué à l'O.A.P sera prévu à la zone 1AU et ce, afin de permettre une fluidité et une sécurisation des dessertes de la zone densifiée.

## **II- ORGANISATION ET DEROULEMENT de l'enquête publique**

### **1- Pièces présentées à la consultation**

Le dossier qui a été remis à la disposition du public lors de la consultation était constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation et ses trois annexes,
- Les plans de zonage du P.L.U
- Les publications réglementaires parues dans la presse,
- Les arrêtés et décisions prescrivant l'enquête publique et la désignation du commissaire-enquêteur,
- Les avis de personnes publiques associées qui ont répondu,
- Le registre d'enquête publique.

### **2- Mesures de publicité**

A l'occasion des trois permanences que j'ai tenues en mairie, j'ai pu observer que l'affichage avait été correctement et lisiblement assuré conformément aux dispositions du code de l'environnement et aux prescriptions de l'arrêté municipal.

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

- Le messager essor savoyard (Chablais) : 28 août 2018 et 13 septembre 2018
- Le Dauphiné libéré : 28 août 2018 et 13 septembre 2018.

Les copies de ces documents ainsi que les certificats de publicité et d'affichage sont annexés en pièces jointes.

### - 3 - Modalités de consultation du public

Cette enquête publique s'est déroulée durant 31 jours en mairie de SCIENTRIER du vendredi 7 septembre 2018 au dimanche 7 octobre 2018 inclus.

Durant cette période, le public avait la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête publique et de formuler ses observations et remarques sur le registre d'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux de la mairie soit :

- Lundi de 8h30 à 12h,
- Mardi de 14 h à 18 h,
- Jeudi de 8 h à 12h 30,
- Vendredi de 14 h à 19 h.

Le public avait, en outre, la possibilité d'adresser des observations avant la clôture de l'enquête publique par e-mails à l'adresse suivante :

Urbanisme@scientrier.fr en mentionnant dans l'objet du courriel « observations enquête publique P.L.U ».

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

- Vendredi 7 septembre 2018 de 16 h à 19 h,
- Jeudi 20 septembre 2018 de 9 h à 12 h,
- Vendredi 5 octobre 2018 de 16 h à 19 h.

### 4 – Déroulement de l'enquête et clôture des opérations

Le registre d'enquête publique a été clos et clôturé le 10 octobre 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18, j'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations reçues pendant l'enquête le 10 octobre 2018 à Monsieur Daniel BARBIER, Maire de SCIENTRIER,

Par courriel en date du 22 octobre 2018, Monsieur le Maire de la commune de SCIENTRIER a attesté avoir reçu l'avis rendu par le commissaire-enquêteur et a indiqué que ce document n'engendrait pas de remarque particulière de la part des élus.

## **5. Avis des personnes publiques associées**

Les personnes publiques associées ont été avisées par courriers en date du 6 juin 2018.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, deux personnes publiques associées ont donné leurs avis sur le projet de modification n° 1 du P.L.U.

Par courrier en date du 10 juillet 2018, la D.D.T a donné un avis très favorable au projet de modification n° 1 du P.L.U au vu de la consommation modérée des espaces agricoles et naturels et de l'optimisation du foncier urbanisable.

Par courrier en date du 27 août 2018, l'I.N.A.O a indiqué que les modifications apportées au règlement de la zone urbanisable n'ont pas d'incidence sur la production agricole et qu'en conséquence, elle ne s'oppose pas au projet de modification n° 1 du P.L.U.

## **6 – Analyse des observations reçues pendant l'enquête publique**

### **6.1 Avis concernant les demandes de classement en zone constructible :**

La plupart des observations reçues pendant l'enquête publique concernent des demandes de classement en zone constructible de parcelles ou de parties de parcelles classées en zone agricole ou naturelle dans la modification n° 1 du P.L.U de la commune de SCIENTRIER.

Il convient d'observer au préalable que le projet de la modification n° 1 du P.L.U, objet de la présente enquête publique, doit répondre aux exigences de la politique nationale de limitation de consommation de l'espace :



Il convient d'observer au préalable que le projet de la modification n° 1 du P.L.U, objet de la présente enquête publique, doit répondre aux exigences de la politique nationale de limitation de consommation de l'espace :

- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés en favorisant une densification raisonnée de l'espace dans le cadre d'une démarche de développement durable.
- La loi Grenelle II complète cet objectif par ceux d'aménagement économe de l'espace et des ressources, de préservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.
- La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce la prise en compte des principes de la loi Grenelle II et vise à engager la transition écologique des territoires : arrêt de l'artificialisation des sols, densification à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante, lutte contre l'étalement urbain.

Le P.L.U de la commune de SCIENTRIER a été contraint d'évoluer dans le sens d'une moindre consommation de l'espace dans les hameaux et d'une densification du centre bourg et ce notamment afin de mettre fin au conflit existant entre la commune de SCIENTRIER et Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie.

L'évolution du P.L.U a donc nécessité de réétudier d'une part la densification des zones à urbaniser du centre et en conséquence la réduction de la superficie des zones AU numérotées 1et 2 de « Rambouchet » et du « chef-lieu » et le dessin au plus près du bâti d'une enveloppe urbaine sur des parcelles ayant été conservées en zones UC et UD et ce sans remettre en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.

## 6.2 Recensement des observations

Monsieur LAMOUILLE indique qu'après le décès de sa mère en 1989, son père a fait une donation-partage entre son frère, Gérard LAMOUILLE et lui-même et que le cabinet CHERON, géomètre-expert, a relevé que sa propre part comportait la parcelle n° 26 « Puezaz » en partie en zone agricole et en partie en zone constructible délimitée par une ligne joignant l'angle de la parcelle n° 437 et l'angle de la parcelle n° 441.

Monsieur LAMOUILLE ajoute qu'en 2004, il a obtenu un permis de construire sa maison d'habitation sur la parcelle n° 437, maison qu'il occupe depuis 2009 et demande que la bande de terrain devant sa maison d'habitation soit classée en zone constructible ce qui lui apporterait une aide financière à long terme.

Monsieur LAMOUILLE a confirmé sa demande exprimée lors de la première permanence en date du 7 septembre 2018 par un courrier en date du 5 septembre 2018 annexé au registre d'enquête publique.

Dès lors que le terrain de Monsieur LAMOUILLE était classé en zone constructible UAc lors de l'élaboration du P.L.U et que le zonage resterait le même après la modification n° 1 du P.L.U, la demande de Monsieur LAMOUILLE apparaît sans objet.

Madame Mireille PELAZ représentant les Consorts CHARLET a indiqué que les quatre co-indivisaires CHARLET sont propriétaires indivis de la parcelle C 809 « chez Bouchet » qui était classée en zone Uc1 et que le projet de modification n° 1 du P.L.U remet en zone agricole A une parcelle d'une superficie d'environ 1870 m<sup>2</sup>.

Monsieur Alain CHARLET a précisé lors de sa venue à la permanence du 20 septembre 2018 qu'il était propriétaire indivis de sept parcelles d'une superficie de 27.296 m<sup>2</sup> secteur « chez Bouchet » route de porte d'en haut cadastrées C 43, C568, C194, C195, C809, C808 et C570 et que le classement en zone A de 1.800 m<sup>2</sup> qui était constructible lors du partage va entraîner la mise en vente de la ferme ( C43) et ce, afin de réaliser des lots égaux entre les quatre co-indivisaires.

Les Consorts CHARLET ont confirmé leur demande par un courrier en date du 7 septembre 2018 annexé au registre d'enquête publique ajoutant que la parcelle C 809 d'une superficie de 3.300 m<sup>2</sup> avait été évaluée en terrain à bâtir à la somme de 495.000 euros, que les frais de succession avaient été payés sur cette somme et qu'en conséquence le classement en zone agricole de 1.800 m<sup>2</sup> engendrera une perte financière de 280.500 euros.

Il est constant que le partage des lots entre quatre co-indivisaires dans le cadre d'une succession doit être réalisé en lots d'une valeur égale.

Le partage des lots qui avait été effectué entre les Consorts CHARLET conformément au P.L.U apparaît modifié par le projet de modification n° 1 du P.L.U dès lors que la parcelle C809 serait remise en zone A, créant un déséquilibre financier entre les co-indivisaires et que le rééquilibrage du partage des lots devrait entraîner, selon les dires des co-indivisaires, la mise en vente de la ferme.

La mise en vente annoncée par les Consorts CHARLET de la ferme si elle était nécessaire pour équilibrer les lots entre co-indivisaires apparaîtrait certes contraire aux objectifs de l'Etat de préserver les grands tenements agricoles homogènes mais la nécessité de ne pas développer de l'habitat diffus le long des voies de desserte dans le secteur de Porte d'en haut souhaitée par l'Etat et le classement en zone agricole d'une parcelle de 1.800 m<sup>2</sup> s'inscrit dans la politique nationale de limitation de la consommation de l'espace laquelle

conduit inévitablement à ne pas pouvoir satisfaire la demande des Consorts CHARLET, le projet de zonage devant être conservé.

Madame Jacqueline BENE indique lors de la première permanence du 7 septembre 2018 qu'elle est propriétaire de la parcelle n°663 au « champ Rivolet » d'une superficie d'environ 2 ha 00 a 29 ca en zone agricole, le terrain étant en herbe et souhaite qu'une parcelle d'environ 2.000 m<sup>2</sup> reste classée en zone 2 AU afin de pouvoir construire à l'avenir sur deux parcelles de 1.000 m<sup>2</sup> chacune dès lors qu'un accès communal a été récemment remis en état pour d'autres constructions donc avec une sortie.

Madame BENE a réitéré sa demande lors de la seconde permanence du 20 septembre 2018 précisant que sur la parcelle à usage agricole, des coupes de foin avaient lieu sans bail rural, ainsi que par courrier en date du 8 septembre 2018 annexé au registre d'enquête publique.

La zone 2 AU de Rivolet avait été classée dans la première version du P.L.U en zone 1 AU. Or, le zonage 1 AU avait été reclassé en zone 2 AU d'urbanisation à plus long terme afin de répondre à la demande de Monsieur le Préfet.

Cependant, le périmètre de la zone n'avait pas été modifié et la demande de l'Etat de réduire le périmètre de la zone 2 AU en maintenant le zonage 2 AU uniquement au droit de l'emprise des équipements d'intérêt général et des collectifs classés en Ue a été satisfaite par le projet de modification n° 1 du P.L.U.

C'est pourquoi la demande de Madame BENE ne saurait être satisfaite même en partie compte tenu des impératifs de maîtrise de la consommation d'espace, étant relevé de surcroît que ni la loi ni la jurisprudence ne donnent un droit acquis à conserver un classement quand les documents d'urbanisme changent.

Messieurs Patrice et Jean-Paul MERMILLOD-BLONDIN ont indiqué qu'ils sont propriétaires des parcelles n° 153 et 154 au lieu-dit « Ruy des combes » secteur chef-lieu ancien « chez Guidoux » d'une superficie d'environ 2.400 m<sup>2</sup>, (soit 1.200 m<sup>2</sup> x 2) et demandent que ces parcelles qui étaient classées en zone constructible Uda ne soient pas déclassées en zone agricole dès lors que de part et d'autre de ces parcelles il existe des constructions.

Messieurs MERMILLOD-BLONDIN ont confirmé leurs demandes par deux courriers identiques en date du 12 septembre 2018 annexés au registre d'enquête publique exprimant leur incompréhension et leur stupeur concernant un changement de zonage dès lors que leur parcelle est desservie par une voie publique et dotée de tous les équipements (eau, électricité et assainissement).

Il est constant que ce déclassement répond à la demande de l'Etat de préserver les grands tènements agricoles homogènes et de ne pas développer de l'habitat diffus le long des voies de desserte.

Les limites de l'enveloppe urbaine ont donc été définies après une visite sur le terrain des services de l'Etat qui ont dressé un état des lieux des tènements qu'ils ont jugé en extension par rapport aux emprises déjà bâties ; c'est dire que la desserte par une voie publique des parcelles de Messieurs MERMILLOD-BLONDIN et le fait qu'elles disposent des équipements sont inopérants pour conserver un zonage.

En effet, une extension de l'urbanisation ne serait pas conforme aux exigences imposées à la commune par les services de l'Etat ainsi qu'à la politique nationale de limitation de la consommation d'espace.

Messieurs Claude et Paul GAIDIOZ représentant Madame Rose GAIDIOZ assistés de Monsieur Alain NOËL, A.N Conseils, ont indiqué que Madame GAIDIOZ est propriétaire de la parcelle n° 673 actuellement placée en zone Uda secteur « Doucet » et qu'après la modification n°1 du P.L.U cette parcelle ne sera plus constructible pour des raisons de desserte et de sécurité et font remarquer que d'autres terrains du même secteur sont restés constructibles surchargeant la route de Reignier.

Messieurs GAIDIOZ demandent en conséquence que tous les terrains soient traités dans un souci d'égalité et que la parcelle n° 673 soit reclassée en zone constructible.

Messieurs GAIDIOZ ont noté que lors de leur venue à la permanence du 20 septembre 2018 à 9h30, ils n'ont pas trouvé les annexes n° 1, 2 et 3 mentionnées au rapport de présentation à la disposition du public.

L'annexe n° 1 mentionnée au registre de l'enquête publique est la lettre en date du 16 septembre 2017 adressée par Monsieur le Préfet de la HAUTE-SAVOIE informant Monsieur le Maire de la commune de SCIENTRIER de dépôt d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble avec demande d'annulation partielle du P.L.U approuvé le 16 mars 2017.

Messieurs GAIDIOZ qui ont eu connaissance de cette lettre et des motifs du recours déposé par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie auprès du Tribunal administratif de Grenoble repris dans le rapport de présentation n'ont, en conséquence, plus réitéré cette remarque lors de leur courrier en date du 27 septembre 2018 faisant part de leurs observations lors de la permanence du 20 septembre 2018.

L'annexe n° 2 concerne la délibération du conseil municipal de la commune de SCIENTRIER en date du 22 février 2018 sur le principe du lancement de la procédure de modification n° 1 du P.L.U approuvé le 16 mars 2017.

Messieurs GAIDIOZ ont nécessairement eu connaissance de cette délibération laquelle a été reprise in extenso dans le rapport de présentation dans la justification de la procédure de la modification n° 1 du P.L.U et n'ont d'ailleurs plus noté cette remarque dans leur courrier en date du 27 septembre 2018 faisant part de leurs observations lors de la permanence du 20 septembre 2018.

L'annexe n° 3 concerne l'arrêté pris par Monsieur le Maire de la commune de SCIENTRIER prescrivant la procédure de modification n° 1 du P.L.U.

Messieurs GAIDIOZ ont également eu connaissance de cet arrêté pris conformément aux textes en vigueur et repris in extenso dans le rapport de présentation, ayant, en conséquence, abandonné cette remarque aux termes de leur courrier en date du 27 septembre 2018.

Messieurs GAIDIOZ qui ont eu parfaite connaissance de l'ensemble des pièces présentées au public lors de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du P.L.U demandent que dans un souci d'égalité la parcelle n° 673 située secteur « Doucet » de Madame Rose GAIDIOZ qu'ils représentent reste en zone constructible et ne soit pas déclassée en zone agricole ce qui leur causerait un préjudice patrimonial certain.

Messieurs GAIDIOZ ont confirmé leurs demandes au terme d'un courrier en date du 27 septembre 2018 annexé au registre d'enquête publique relevant notamment que le rapport de présentation mentionne en sa page 9 les actions menées mais non les objectifs et l'argumentaire, que le nouveau zonage vert foncé affectant la parcelle n° 673 ne permet pas de savoir si la parcelle est classée en zone agricole ou naturelle, que les services de l'Etat n'ont pas produit les textes permettant de régir une question de desserte et de sécurité routière par un choix de zonage et qu'enfin, l'administration en charge des avis de desserte s'était prononcée différemment le 11 avril 2016 dans le cadre d'une demande officielle de certificat d'urbanisme opérationnel formulée le 11 février 2016 les équipements publics existants ou prévus ayant été indiqués comme ayant une capacité suffisante pour l'eau potable, l'électricité, la voirie et l'assainissement.

Le rapport de présentation mentionne en sa page 9 non seulement les actions menées mais également les objectifs de la modification n° 1 du P.L.U, à savoir le reclassement de 20.448 m<sup>2</sup> en zone agricole ou naturelle et la suppression des secteurs d'urbanisation en zone UC ou UD et ce afin d'accéder aux demandes de l'Etat de restituer à l'agriculture environ 2, 6 ha.

Le rapport de présentation a parfaitement exposé le contexte et les motifs du projet de modification n° 1 du P.L.U en rappelant qu'au-delà du recours engagé par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie auprès du Tribunal administratif de Grenoble, les élus de la commune de SCIENTRIER, après réflexion, avaient décidé de faire évoluer le P.L.U non seulement pour satisfaire aux recommandations de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie mais encore et surtout pour réduire la consommation de l'espace dans les hameaux et la densification du centre bourg, la modification n° 1 du P.L.U portant ainsi sur la réduction des emprises des

zones UC et UD dans les hameaux concernés par des extensions d'urbanisation estimées trop importantes.

La parcelle de Madame GAIDIOZ étant située en zone vert foncé n'est pas en zone constructible.

Les problèmes de desserte et de sécurité peuvent justifier un changement de zonage et ce en l'absence de textes permettant de régir lesdits problèmes de sécurité et de desserte.

Tel est le cas en l'espèce puisque les services de l'Etat ont relevé des problèmes de sécurité et de desserte dans le secteur de « Doucet ».

Le fait que les équipements publics existants ou prévus aient pu être indiqués comme ayant une capacité suffisante pour l'eau potable, l'électricité, l'assainissement et la voirie le 11 avril 2016 suite à une demande de certificat d'urbanisme formulée le 11 février 2016 est inopérant pour justifier que la parcelle n° 673 concernée soit constructible, ni la loi ni la jurisprudence ne conférant un droit acquis quand les documents d'urbanisme changent.

La demande de Madame GAIDIOZ représentée par Messieurs GAIDIOZ de conserver le zonage de la parcelle n° 673 en zone constructible ne saurait aboutir dès lors que cette parcelle n'est pas actuellement construite et que le changement de zonage répond aux demandes de l'Etat après le relevé de problèmes de sécurité et de desserte.

Monsieur André CHRISTIN muni d'un pouvoir en date du 6 septembre 2018 de représentation de son fils, Monsieur Thierry CHRISTIN, a indiqué que ce dernier est propriétaire d'une parcelle agricole n° 1120 secteur de « Crédoz » d'une superficie d'environ 5.816 m<sup>2</sup> et a demandé qu'une parcelle d'environ 1.500 m<sup>2</sup> ou 1.000 m<sup>2</sup> puisse être constructible, la viabilité existant au bord de la route et un certificat d'urbanisme ayant été délivré le 5 décembre 2016.

Monsieur CHRISTIN fait remarquer que la parcelle n° 1119 a été cédée à la commune en 2002 pour agrandir la route.

Le nouveau zonage après modification n° 1 du P.L.U répond à la demande des services de l'Etat de préserver une ouverture sur les tènements agricoles et de ne pas développer de l'habitat diffus en second rideau derrière des constructions existantes.

L'urbanisation d'une partie de la parcelle n° 1120 secteur de « Crédoz » constituerait une extension de l'urbanisation de ce secteur agricole et ne répondrait pas aux exigences supra communales imposées à la commune de SCIENTRIER et rappelées ci-dessus et ce, même si la viabilité existe au bord de la route qui fut agrandie, étant rappelé que ni la loi ni la jurisprudence ne donnent un droit acquis à conserver un classement quand les documents d'urbanisme changent.

Le classement de la parcelle n° 1120 en zone agricole est justifié et conforme à la politique nationale de limitation de la consommation de l'espace.

Mesdames Odette et Sylvaine MENONI et Monsieur Stéphane MENONI, nu-proprétaire et usufruitière de la parcelle n° C 603 secteur de « Crédoz » d'une superficie d'environ 4 ha ont demandé qu'une petite parcelle ne soit pas classée en zone verte afin que Monsieur Gabriel MENONI, fils de Monsieur Stéphane MENONI, puisse construire une maison d'habitation dès lors qu'il travaille à SCIENTRIER.

Il est constant que la parcelle d'une superficie de 4 ha environ se situe en zone verte. Conformément aux directives supra communales les limites de l'enveloppe urbaine du P.L.U ont été définies au plus proche des parcelles urbanisées et le classement en zone constructible d'une partie même petite de la parcelle n° C 603 ne serait pas conforme à la logique du P.L.U et serait contraire à la politique nationale de limitation de la consommation de l'espace.

Madame RAMELLET a indiqué être propriétaire dans le secteur « porte d'en haut » d'une maison construite sur la parcelle n° 69 et de parcelles n° 121 d'environ 2.059 m<sup>2</sup> classées en zone agricole par le P.L.U en 2017 et a demandé que celles-ci soient classées en zone constructible.

Les parcelles n° 121 classées en zone agricole au P.L.U doivent restées en zone agricole conformément à la demande des services de l'Etat de conserver les tènements agricoles existants.

Madame Marie-Louise DELUERMOZ et son fils, Monsieur Bernard DELUERMOZ ont indiqué qu'ils sont propriétaires de la parcelle n° 915 secteur « Rambouchet » route de la Tuillière classée en zone Ua et demandent que celle-ci reste en zone Ua.

Il est constant que la parcelle n° 915 classée en zone Ua reste classée en zone Ua après la modification n° 1 du P.L.U et que la demande des Consorts DELUERMOZ apparaît sans objet, le zonage de leur parcelle n'étant pas modifié.

Monsieur Léon MARECHAL a indiqué être propriétaire de la parcelle N° 69 d'environ 1 ha hameau de BY secteur de « Bossy » classé en zone agricole et a demandé qu'une parcelle de 1.000 m<sup>2</sup> près de la ferme puisse être constructible pour son fils.

Dans le secteur de Bossy la volonté de maintenir le caractère paysager du hameau agricole et de ne pas entamer un espace agricole de valeur justifie de ne pas faire droit à la demande de Monsieur MARECHAL de construire pour son fils près de la ferme, espace agricole à conserver.

Monsieur Alain DESALMAND a indiqué être propriétaire d'une parcelle n° 76 secteur « vers l'église » à la limite de la commune d'Arenthon d'une superficie d'environ 1.082 m<sup>2</sup> déclassée lors de l'avant dernière révision du P.L.U en 2017 pour cause de « point de vue

agricole » et a réitéré sa demande de classement de cette parcelle en zone constructible dès lors que des constructions existent en face sur la commune d'Arenthon.

La parcelle n° 76 de Monsieur DESALMAND n'est pas affectée par un changement de zonage par rapport au P.L.U de 2017 puisqu'elle reste en zone agricole. L'existence de constructions sur la commune d'Arenthon est inopérante pour justifier un classement en zone constructible et le classement de la parcelle n° 76 secteur « vers l'église » en zone agricole dès le P.L.U de 2017 doit nécessairement être maintenu afin de préserver les grands tènements agricoles homogènes et de ne pas développer de l'habitat diffus le long des voies de desserte.

Monsieur Jean-Claude CORALI a indiqué être propriétaire des parcelles n° 46, 47 et 48 classées en zone constructible secteur « porte d'en haut » depuis 1980, la parcelle n° 46 étant construite et utilisée par ses parents lors de la rénovation de la ferme, les parcelles n° 47 et 48 étant contigües et clôturées.

Monsieur CORALI a précisé qu'il est exploitant agricole depuis 1993 et qu'il souhaite construire une maison d'habitation sur la parcelle n° 47 d'une superficie de 2.500 m<sup>2</sup> pour laquelle il paie des impôts fonciers et qui fut comptabilisée ainsi lors de la succession de son père en 2014.

Le nouveau zonage qui classe ces parcelles en zone agricole répond à la demande de l'Etat de préserver les grands tènements agricoles homogènes et de ne pas développer d'habitat diffus le long des voies de desserte, étant rappelé que ni la loi ni la jurisprudence ne confèrent de droits acquis à conserver un classement quand les documents d'urbanisme changent.

Les parcelles n° 47 et 48 d'une superficie d'environ 5.000 m<sup>2</sup> sont situées dans la zone agricole ; le classement de la plus grande des deux parcelles soit la parcelle n° 47 en zone constructible ne serait donc pas conforme aux exigences supra communales.

Madame Viviane GENOUD-DUVILLARET a indiqué être propriétaire en indivision avec ses trois sœurs, sa mère étant usufruitière et propriétaire pour 50% des parcelles n° 406 et 407 classées en zone 1AU , une maison d'habitation étant édifiée à cheval sur les deux parcelles et un poulailler existant sur la parcelle n° 407.

Madame GENOUD-DUVILLARET n'est pas concernée par le projet de modification n° 1 du P.L.U qui classe en zone UD une partie d'une parcelle mais s'informe seulement de l'accès par un cheminement doux prévu par le projet.

Par courrier en date du 12 septembre 2018, annexé au registre d'enquête publique, Madame GERARD a indiqué être propriétaire de la parcelle cadastrée ZD 33 au lieu-dit « la beulette » d'une superficie de 1ha 08 a 46 ca, parcelle non constructible pour l'instant et a



souhaité que cette zone soit urbanisable au moins en partie puisque plusieurs maisons existent séparées de son terrain par une simple route.

La parcelle de Madame GERARD est classée en zone agricole et le projet de modification n° 1 du P.L.U n'a pas changé le zonage lequel est conforme aux exigences supra communales de conserver l'espace agricole et de ne pas diffuser des habitations, l'existence d'habitations séparées de la parcelle de Madame GERARD étant inopérante pour urbaniser cette zone agricole même en partie.

### 6.3 Avis sur l'accès au secteur « a » de la zone 1AU « Rambouchet »

Monsieur et Madame LAVOREL sont riverains au sud-est du projet d'urbanisation de la zone 1AU secteur « Rambouchet » limitrophe du futur accès au secteur « a » en contrebas de celui-ci et s'opposent aux modifications proposées en raison notamment des nuisances engendrées, facteur qui n'a pas été pris en compte.

Monsieur et Madame LAVOREL demandent donc que cette zone soit desservie pour les véhicules par un autre accès prévu en objectif 2 de l'organisation de la circulation et situé au nord-ouest, la desserte par la route de la Tuillière pouvant être totalement utilisée pour un cheminement doux prévu dans le P.L.U en cours.

Monsieur et Madame LAVOREL font remarquer qu'il est dommageable pour la qualité de vie de la commune rurale de SCIENTRIER de concentrer dans un secteur de 200 mètres à partir de la mairie la totalité des logements collectifs ce qui ne favorise pas la mixité sociale dont il est fait mention dans le P.L.U.

Monsieur et Madame LAVOREL ont, par courrier en date du 20 septembre 2018, contesté le projet d'urbanisation de la zone 1AU secteur « Rambouchet » au vu des nuisances qui seront engendrées par la circulation et ont confirmé leurs remarques exposées lors de la permanence du 20 septembre 2018 et visées ci-dessus.

Le rapport de présentation mentionne concernant les mesures liées à la modification n° 1 du P.L.U une modification de l'O.A.P applicable sur le périmètre de la zone 1AU de « Rambouchet » afin de tenir compte de la demande d'augmentation de la densité dans le centre du village, la densité moyenne de 20 logements par hectare étant portée à 40 logements par hectare.

C'est dire que compte tenu de la densification programmée, un second accès complémentaire à la zone 1AU de « Rambouchet » est proposé et ce afin de permettre une fluidité et une sécurisation des dessertes de la zone densifiée.

Il est prévu d'accueillir une diversité de logements entre logements individuels purs, logements intermédiaires et logements collectifs en respectant a minima les principes suivants :

- Le secteur « a » devra accueillir un minimum de 60% de logements intermédiaires soit 6 logements,
- Le secteur « b » devra accueillir un minimum de 10 logements collectifs et de 4 logements intermédiaires.

L'objectif est d'accéder au secteur « a » par la route de la tuillière et d'accéder au secteur « b » par la voirie créée dans le secteur « a ».

Monsieur et Madame LAVOREL ont contesté ce projet essentiellement en raison des nuisances qui seront engendrées par la circulation et ont souligné l'atteinte à la qualité de vie de la commune rurale de SCIENTRIER causée par la concentration de logements collectifs au centre bourg.

L'objectif de la modification n°1 du P.L.U est précisément de préserver l'espace agricole dans une commune rurale et de limiter la densification diffuse le long des voies sans remettre en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ( P.A.D.D) du P.L.U.

La concentration de logements notamment collectifs au centre bourg est conforme aux recommandations émises par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie lesquelles permettent justement de conserver les tènements agricoles et la qualité de vie de la commune rurale que Monsieur et Madame LAVOREL souhaitent préserver.

Le cheminement doux prévu est de nature à diminuer les nuisances qui pourraient être engendrées par la création de ce second accès et la mixité sociale existera nécessairement par la nature mixte des logements à créer au centre bourg.

Mon avis personnel et motivé sur le projet de modification n°1 du P.L.U de la commune de SCIENTRIER fera l'objet d'une seconde partie.

## **CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR sur le projet de modification n° 1 du P.L.U de la commune de SCIENTRIER**

En conformité avec l'arrêté de Monsieur le Maire de SCIENTRIER n° 17/18 en date du 5 juin 2018 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du P.L.U de la commune de SCIENTRIER, l'enquête publique a eu lieu du vendredi 7 septembre 2018 au dimanche 7 octobre 2018 inclus.

La participation du public fut relativement importante puisque 16 personnes se sont déplacées au cours des trois permanences prévues le vendredi 7 septembre 2018, le jeudi 20 septembre 2018 et le vendredi 5 octobre 2018.

J'ai pu observer que les personnes avaient une parfaite connaissance non seulement du plan local d'urbanisme de 2017 mais également du projet de modification n° 1 de celui-ci, objet de la présente enquête publique dès lors que leurs remarques portaient pour l'essentiel sur une modification du zonage de leurs parcelles qui, de constructibles devenaient agricoles ou naturelles et qui, de ce fait ne leur permettait plus d'envisager une construction pour leurs descendants ou autres nonobstant le fait qu'ils avaient réglé soit des droits de succession sur des terrains constructibles et des impôts fonciers, soit que leurs parcelles comportaient les viabilités, ce qui contribuait à leur incompréhension.

Les remarques des personnes présentes lors des trois permanences ont été complétées par des courriers annexés au registre d'enquête publique.

Je note comme indiqué ci-dessus que la publicité de cette enquête publique a été bien faite par la mairie de SCIENTRIER que le dossier était complet et aisément consultable au cours de l'enquête publique.

Les personnes publiques associées auxquelles le dossier avait été notifié afin de recueillir leurs avis lorsqu'elles ont répondu avant l'ouverture de l'enquête publique ont émis des avis favorables au projet de modification n° 1 du P.L.U.

Le projet de modification n°1 du P.L.U, objet de l'enquête publique, s'inscrit dans un contexte de conflit avec les services de l'Etat qui sont venus sur place suite au désistement du recours engagé par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie auprès du Tribunal administratif de Grenoble avec demande d'annulation partielle du P.L.U approuvé le 16 mars 2017 aux motifs essentiels d'une densification insuffisante des secteurs d'urbanisation du centre de la commune et d'une ouverture excessive des hameaux périphériques ce qui contribuait à une trop grande consommation de l'espace agricole et à une atteinte à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

Il est constant que la commune de SCIENTRIER est une commune rurale qui comporte des activités agricoles liées notamment à l'appellation d'origine contrôlée présente dans ce secteur d'activité.

Ces activités agricoles doivent être préservées et la commune de SCIENTRIER certes proche du canton de Genève qui attire les habitants et qui engendre des problèmes récurrents d'augmentation de la circulation et de pollution de la vallée de l'Arve doit rester une commune rurale où la qualité de vie existe encore et ne pas devenir une cité dortoir perdant son âme, la ruralité devant être préservée et valorisée au travers d'un patrimoine bâti et paysager encore de qualité.

C'est dire que le projet de modification n° 1 du P.L.U répond aux directives supra communales de maîtrise de la consommation foncière, de diversification du parc du logement et de mixité sociale.

Ce projet procède donc à un recentrage de l'urbanisation au centre bourg et à une typologie des logements assurant une mixité sociale souhaitée afin de programmer un développement démographique maîtrisé et qualifié au profit d'un équilibre social et générationnel de la population future.

Le projet de modification n° 1 du P.L.U proposé correspond donc dans son ensemble aux enjeux du P.A.D.D lequel n'est pas modifié dans son économie générale soit recentrage de l'urbanisation au centre village et délimitation des zones constructibles au plus près du bâti existant faisant obstacle à un habitat diffus et respectant les grands tenements agricoles.

Enfin, le développement communal s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain de renforcement de la mixité sociale et de la préservation du patrimoine environnemental et paysager qui confère aux habitants de la commune de SCIENTRIER une qualité de vie qu'il apparaît souhaitable de conserver pour les générations futures.

Le projet de modification n° 1 du P.L.U apparaît globalement construit en fonction de l'intérêt général qui a prévalu au cours de cette démarche et qui, de surcroît mettra fin au conflit avec les services de l'Etat.

En conclusion, j'estime que :

- Le cadre juridique adopté pour cette modification est approprié concernant les points soumis à l'enquête publique,
- Qu'au plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément aux textes qui la régissent notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier et le déroulement proprement dit de la procédure,
- Que sur la forme la présentation et la compréhension du dossier (notice de présentation et plans de zonages) sont claires et compréhensibles, les habitants de la commune qui se sont présentés et qui avaient une parfaite connaissance du P.L.U

et du projet de modification de ce dernier ayant eu réponse à leurs interrogations et remarques,

- Que les personnes publiques associées ont toutes émis un avis favorable à ce projet,
- Que la modification n° 1 du P.L.U ne porte pas atteinte aux orientations du P.A.D.D en son économie générale,
- Qu'elle offre à la commune de SCIENTRIER la préservation de la ruralité de la commune face à une densification générée par la situation attractive de cette commune proche du canton de Genève,
- Que ce projet est bien construit et que l'intérêt général a prévalu au cours de son élaboration.

Au vu de ces éléments, j'émet un avis favorable au projet de modification n° 1 du P.L.U de la commune de SCIENTRIER.

Fait à Fillinges le 31 octobre 2018

Le commissaire-enquêteur,

Nelly VILDE

