

Gilles PECCI
464, route de la Trossaz
74350 CERCIER

Mairie d'ABBUSIGNY
A l'attention de Mme Régine REMILLON
Maire
83, impasse de l'église
74930 ARBUSIGNY

Cercier, le 31 août 2023.

Objet : Modification n°01 du PLAN LOCAL D'URBANISME

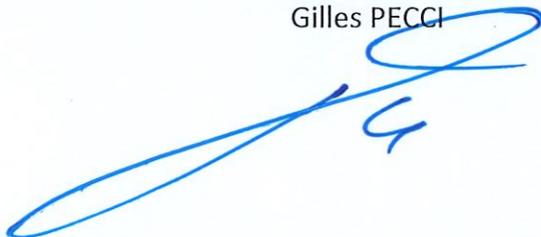
Madame le Maire,

Je vous transmets le dossier d'enquête publique complet comprenant :

- Le courrier de la DDT concernant la loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à la à l'accélération de la production d'énergie renouvelable ;
- La délibération du conseil municipal décidant d'engager une procédure de modification n°1 de son PLU ;
- L'arrêté prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- L'arrêté prescrivant l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Arbusigny ;
- Les attestations d'affichage et les annonces légales ;
- L'examen du cas par cas ;
- L'auto-évaluation environnementale ;
- La liste des PPA ;
- Les avis des personnes publiques associées;
- Le règlement graphique ;
- Le rapport de présentation ;
- Le registre d'enquête publique ;
- Ainsi que mon rapport d'enquête publique et mes conclusions personnelles et motivées.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame le Maire, mes plus respectueuses salutations.

Le commissaire enquêteur
Gilles PECCI



DEPARTEMENT DE HAUTE SAVOIE

COMMUNE D'ARBUSIGNY

OBJET

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°01
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DECISION DE MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DE GRENOBLE
DU 10 MAI 2023**

N° E 230 000 78/38

**CONCLUSIONS
PERSONNELLES ET MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Gilles PECCI, COMMISSAIRE ENQUETEUR

31 août 2023

CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

	Page
CHAPITRE 01 – INTRODUCTION	3
CHAPITRE 02 – LE BON CHOIX DE LA PROCEDURE	3
CHAPITRE 03 – L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE	4
CHAPITRE 04 – CONTENU ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION n°01	5
CHAPITRE 05 – MODIFICATION D’UN DES ACCES DE L’OAP n°2	6
CHAPITRE 06 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	10
CHAPITRE 07 – REMARQUES DU PUBLIC	17
CHAPITRE 08 – REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	17
CHAPITRE 09 – DOCUMENTS : QUALITE ET PERTINENCE	17
CHAPITRE 10 – CONDITIONS DE L’ENQUETE	17
CHAPITRE 11 – SYNTHESE ET AVIS	18

CHAPITRE 01 – INTRODUCTION

Le commissaire enquêteur s'est basé plus particulièrement sur :

- Les documents remis ;
- Les explications fournies par Madame le Maire d'Arbusigny ;
- La visite sur le terrain avant le début de l'enquête publique ;
- Les réponses et remarques des personnes publiques associées ;
- Les remarques du public consignées sur le registre d'enquête papier ainsi que les réponses du maître d'ouvrage présentes dans le rapport d'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident et dans des conditions favorables.

Tous les moyens ont été mis en œuvre pour que chacune et chacun puissent comprendre et s'exprimer.

CHAPITRE 02 – LE BON CHOIX DE LA PROCEDURE

Modification de droit commun n°01

Le Plan Local d'Urbanisme d'Arbusigny a été approuvé par délibération du 06 Mai 2019. Une modification simplifiée n°1, destinée à corriger une erreur matérielle, a été approuvée le 4 novembre 2019.

Madame le Maire ainsi que son conseil municipal souhaitent procéder désormais à la modification n°01 de leur PLU.

Il s'avère que certaines prescriptions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (OAP n°2) ne sont, concrètement et compte tenu de la configuration des lieux, difficilement réalisables.

Il semble par ailleurs utile de « toiletter » le règlement écrit afin de préciser certaines règles de droit, de corriger une erreur d'écriture et de compléter celui-ci en fonction de nouvelles dispositions législatives.

Ces évolutions sont mineures et visent à adapter le document sans remettre en cause son économie générale, c'est pourquoi, une procédure de modification est menée.

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas 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.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision. C'est pourquoi, la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU.

En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le

règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L153-36 du code de l'urbanisme).
C'est la procédure de modification de droit commun qui est menée, régie par les articles L153-41 à L153-44.

Le dossier de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée du 27 juin 2023 au 3 août 2023.

► **La procédure retenue semble en totale adéquation avec la réglementation. De plus elle répond à un besoin réel et sérieux.**

CHAPITRE 03 – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE

L'article R104-12 précise que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La procédure d'examen au cas par cas est réalisée par la personne publique responsable du PLU, la commune, dit cas par cas « ad hoc » (articles R. 104-33 à R. 104-37).

L'annexe B-3 concernant la rubrique n°6 : AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE est joint au dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

► **La modification n°01 respecte la réglementation en vigueur et n'a pas d'incidence défavorable pour l'environnement.**

CHAPITRE 04 – CONTENU ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION n°01

Le Plan Local d'Urbanisme d'Arbusigny a été approuvé par délibération du 06 Mai 2019. Une modification simplifiée n°1, destinée à corriger une erreur matériel, a été approuvé le 4 novembre 2019.

Madame le Maire ainsi que son conseil municipal souhaitent procéder désormais à la modification n°01 de leur PLU.

En effet, il s'avère que certaines prescriptions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (OAP n°2) ne sont, concrètement et compte tenu de la configuration des lieux, difficilement réalisables.

Ainsi, et plus précisément, il serait souhaitable de bien préciser le principe des deux accès aux terrains concernées par l'OAP n°2 (un sur la route départementale et l'autre sur la route communale) et de préciser également dans quelles mesures l'obligation de liaisons piétonnes jusqu'au centre doit être réalisée.

Il semble par ailleurs utile de « toiletter » le règlement écrit afin de préciser certaines règles de droit, de corriger une erreur d'écriture et de compléter celui-ci en fonction de nouvelles disposition législatives.

La modification n°1 du PLU de la commune d'Arbusigny a pour objet de :

- Modifier un des accès de l'OAP n°2 ;
- Modifier la règle limitant le CES en zone Ux ;
- Modifier les règles de hauteur des articles Ua4-2 et AUa 4-2 ;
- Modifier les règles des articles Ub4-3 et AUB 4-3 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Modifier les règles des articles Ub4-1 et AUB4-1 concernant le Coefficient d'Emprise au Sol ;
- Modifier les règles des articles Ua4-2, AUa4-2, Ub4-2 et AUB4-2 concernant les hauteurs des bâtiments ;
- Modifier les règles des articles 5 en zones UA, Ub, AUa et AUB sur la hauteur des enrochements ;
- Modifier les règles des articles 5 en zones Ua, Ub, AUa et AUB relatives aux toitures ;
- Modifier les règles des articles 5 en toutes zones (Ua, Ub , Ue, Ux, AUa, AUB, A et N) concernant la sécurité des toitures avec la création d'arrêts de neige ;
- Modifier les règles des articles 5 en zones Ua, Ub, AUa et AUB relatives aux clôtures ;
- Modifier les règles des articles 7 en zones Ua, Ub AUa et AUB relatives aux stationnements des véhicules.

► L'ensemble des motivations exprimées semblent en totale cohérence avec les choix retenus et la stratégie développés par les élus.

CHAPITRE 05 – MODIFICATION D'UN DES ACCES DE L'OAP N°2

1 / Le schéma de principe général ci-dessous expose les 3 sites concernés par l'OAP n°2 ainsi que les grands principes d'accès à chacun d'eux, illustrés par les flèches grisées.



Pour le site repéré par le cercle bleu et objet de la présente modification du PLU, il est clair que le schéma de principe général permet un double accès et est donc cohérent avec les dispositions qui suivent.

Dans le détail de l'OAP du PLU approuvé, les deux accès étaient bien mentionnés et le schéma montrait déjà deux voies d'accès à la partie haute ainsi qu'à la partie basse du tènement : cf. zoom ci-dessous.



Néanmoins lors de l'étude approfondie de la faisabilité d'un projet adressé en mairie, il s'est avéré qu'une partie de la voie d'accès et du chemin piétonnier proposée pour la desserte du bas du tènement était difficilement réalisable compte tenu de la pente du terrain.

Le schéma ci-dessus avait rappelons-le été réalisé lors de l'élaboration du PLU dans l'esprit d'un principe de desserte et non pas du dessin exact de la future desserte de l'opération, puisqu'il paraît toujours très difficile de prévoir exactement le projet qui sera réalisé quelques années après l'approbation du document d'urbanisme.

Or on peut considérer que l'interprétation des principes de desserte doivent représenter plus ou moins exactement la réalité des opérations à venir.

A ce titre, la commune a donc engagé une modification de son PLU afin de faire évoluer les principes d'accès véhicules et piétons au premier site concerné par l'OAP n°2 de son PLU, en mentionnant dès lors un accès à un sous-secteur A et un accès à un sous-secteur B.

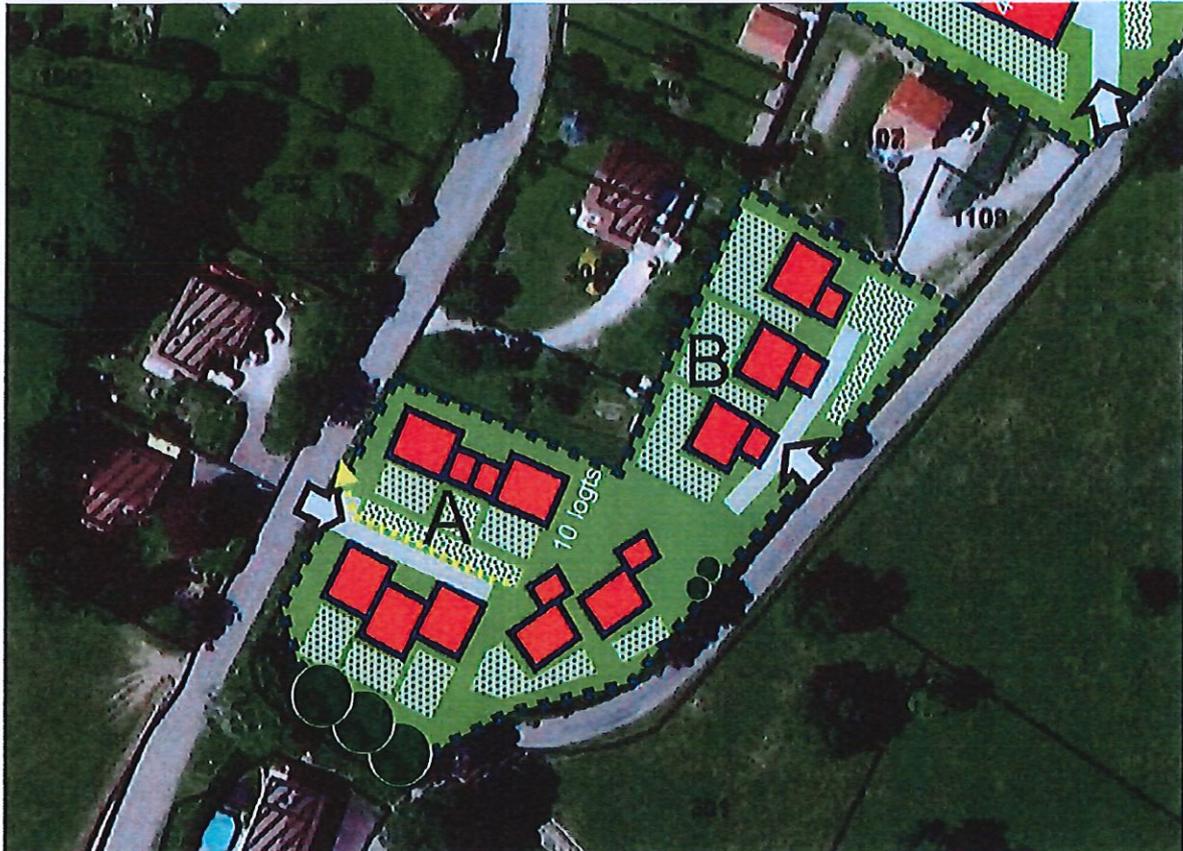
Les schémas ci-dessous montrent l'évolution des principes d'accès aux deux parties du tènement, avec le retrait de la portion de voirie et de chemin piétonnier difficilement réalisable compte tenu des contraintes topographiques.

On rappellera cependant que les implantations proposées dans les OAP ne sont données qu'à titre indicatif et ne pourront en aucun cas être utilisées comme esquisses préalables à tout projet d'implantation, laissant ainsi la liberté aux futurs architectes de réaliser leur projet, dans

le respect bien évidemment des dispositions écrites de l'OAP.

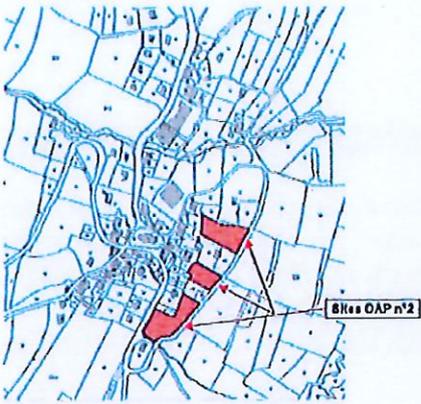
De la même manière, les flèches grises d'accès aux sous-secteurs A et B restent des PRINCIPES d'ACCES qui pourront être décalés dans les futurs projets de quelques mètres en amont ou en aval afin de permettre une meilleure intégration des futures constructions.

Concernant les dispositions écrites de l'OAP, ces dernières ne sont pas à modifier car elles restent cohérentes avec l'évolution du schéma. Seuls les sous-secteurs A et B introduits seront mentionnés.



Cette modification ne change pas fondamentalement les contraintes relatives au respect de l'aménagement cohérent des lieux, mais elle va permettre la réalisation effective du développement de ce secteur urbain centrale de la commune d'Arbusigny, conformément aux objectifs du PLU approuvé le 6 mai 2019.

L'OAP N°2 du document d'urbanisme, ci-après :

OAP N°2 DENSIFICATION DU CENTRE BOURG SECTEURS D'HABITAT INTERMÉDIAIRE	SCHEMA DE PRINCIPE
SITUATION L'OAP n°2 concerne la densification du village d'ARBUSIGNY, sur trois îlots localisés à l'Est, entre la départementale n°6 et la voie communale menant au Cordier.	La seconde couronne de densification du centre village d'ARBUSIGNY est envisagée par des opérations d'habitat intermédiaire dont les principes d'aménagement sont illustrés par le schéma ci-dessous.
 <p style="text-align: right; font-size: small;">Secteurs OAP n°2</p>	
Légende [Carré pointillé] Périmètre des secteurs de l'OAP n°2 [Flèche] Principe d'accès [Ligne bleue] Principe de desserte de chaque zone [Ligne orange] Principes de maisons douces à créer [Carré rouge] Principes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire (forêts à très hautes)	[Carré vert] Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein des opérations [Carré gris] Espace de stationnement à créer (traitement perméable souhaité) [Cercle noir] Maintenir/création d'espaces plantés [Carré bleu] Espaces privés
Commune d'ARBUSIGNY - Orientations d'Aménagement d'U et de Programmation	MAY 2012 p. 8

Sera remplacée par l'OAP N° 2 du document d'urbanisme modifié, ci-après

OAP N°2 DENSIFICATION DU CENTRE BOURG SECTEURS D'HABITAT INTERMÉDIAIRE	SCHEMA DE PRINCIPE
SITUATION L'OAP n°2 concerne la densification du village d'ARBUSIGNY, sur trois îlots localisés à l'Est, entre la départementale n°6 et la voie communale menant au Cordier.	La seconde couronne de densification du centre village d'ARBUSIGNY est envisagée par des opérations d'habitat intermédiaire dont les principes d'aménagement sont illustrés par le schéma ci-dessous.
 <p style="text-align: right; font-size: small;">Secteurs OAP n°2</p>	
Légende [Carré pointillé] Périmètre des secteurs de l'OAP n°2 [Flèche] Principe d'accès [Ligne bleue] Principe de desserte de chaque zone [Ligne orange] Principes de maisons douces à créer [Carré rouge] Principes d'urbanisation nouvelle en habitat intermédiaire (forêts à très hautes)	[Carré vert] Espace végétalisé perméable à maintenir au maximum au sein des opérations [Carré gris] Espace de stationnement à créer (traitement perméable souhaité) [Cercle noir] Maintenir/création d'espaces plantés [Carré bleu] Espaces privés

Les dispositions écrites ne changent pas à l'exception de la mention des deux sous-secteurs A et B.

La mention ci-dessous :

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les trois secteurs d'urbanisation nouvelle sont aménageables indépendamment les uns des autres. Néanmoins, chaque secteur devra respecter les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous.

Sera remplacée par la mention ci-après :

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les trois secteurs d'urbanisation nouvelle sont aménageables indépendamment les uns des autres. Concernant le premier secteur, les sous-secteurs A et B sont également aménageables indépendamment l'un de l'autre et sans ordre de priorité. Néanmoins, chaque secteur ou sous-secteur devra respecter les grandes orientations du schéma de principe ci-avant et les conditions d'ouverture à l'urbanisation mentionnées dans les chapitres ci-dessous.

► Les ajustements et adaptations sont totalement justifiés comme décrit ci-dessus et il est bien noté que la commune se positionne sur le secteur B de l'OAP n°2 pour l'ouverture de l'urbanisation immédiate et sur le secteur A de l'OAP n°2 pour l'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme et confirme 30 logements au total.

CHAPITRE 06 – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

1/ Article 4 de la zone Ux

En article 4 de la zone Ux, la règle actuelle :

« Le Coefficient d'Emprise au sol (CES) est limité à 0.50. »

Sera remplacée par la règle suivante :

« Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas limité. »

Le règlement écrit du PLU précise, dans la zone Ux, que seuls sont autorisés :

- la fruitière existante et son éventuel rénovation / réhabilitation / développement ou extension
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Or, l'article 4 de la zone UX précise :

« Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,50. »

Néanmoins, l'actuelle fruitière occupant déjà une emprise au sol de 0,50, il y avait une contradiction entre la volonté d'agrandir la fruitière, objectif clairement affiché par la

commune et la possibilité technique de la mettre en œuvre. La modification de l'article 4 de la zone Ux permettra de corriger cette erreur en favorisant l'agrandissement nécessaire de la fruitière.

2 / Articles Ua 4-2 et AUa 4-2

Les articles Ua 4-2 et AUa 4-2 relatifs à la hauteur minimale et maximale des bâtiments sont, dans le règlement écrit actuel, formulés comme suit :

« 4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit ni dépasser 12,50 m ni être inférieure à 11 m avec un gabarit maximum de R+2. »

Les zones Ua et AUa étant les zones destinées à être les plus denses en termes d'urbanisation, et ce conformément à la loi ALUR, la règle de droit instituait une hauteur minimale afin de favoriser la densification urbaine recherchée.

Néanmoins, il s'avère que, compte tenu de la volumétrie des bâtiments existants sur la commune d'ARBUSIGNY, la hauteur à minima de 11 mètres est peu satisfaisante pour un gabarit de R+2 et mal adaptée pour un gabarit inférieur de R+1+combles, celui-ci étant plus compatible avec une hauteur de 9 mètres.

De fait, sans pour autant changer l'esprit de la règle et pour tenir compte de la volumétrie des bâtiments existants, il est proposé de diminuer la hauteur à minima de 11 à 9 mètres.

Ainsi, la règle actuelle :

« 4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit ni dépasser 12,50 m ni être inférieure à 11 m avec un gabarit maximum de R+2. »

Sera remplacée par la règle suivante:

« 4-2. Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit ni dépasser 12,50 m ni être inférieure à 9 m avec un gabarit maximum de R+2. »

3 / Articles Ub 4-3 et AUb 4-3

Les articles Ub 4-3 et AUb 4-3 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont, dans le règlement écrit actuel, formulés comme suit :

« Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

L'implantation des garages respectera au minimum un recul de 4 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Les nouveaux portails devront également observer un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise du domaine public. »

Cette formulation pose un triple problème.

Premièrement, on oblige les constructions, toutes les constructions, à s'implanter à 3 mètres minimum des voies publiques ou emprises publiques puisque l'on emploie les termes : « doivent s'implanter » ; il n'y a donc pas le choix d'une implantation autre, plus éloignée des voies et emprises publiques, ce qui n'est ni logique ni cohérent. Il conviendrait par conséquent de remplacer les termes « doivent s'implanter à 3 mètres minimum... » par « peuvent s'implanter jusqu'à 3 mètres minimum... ».

Deuxièmement, la règle impose un recul de 4 mètres minimum des garages par rapport aux voies publiques et emprises publiques alors, d'une part, qu'un garage constitue une annexe non habitable et que les annexes doivent s'implanter à 3 mètres minimum de ces mêmes voies publiques ou emprises publiques. Autrement dit, il y a là un problème relatif à l'harmonie de la règle puisque l'on différencie la règle d'implantation des garages des autres annexes sans aucune justification.

Par ailleurs, on peut difficilement imposer une implantation du bâti (annexes comprises) à 3 mètres des voies publiques et emprises publiques et réclamer un recul de 4 mètres pour les garages.

Troisièmement, même problème pour les portails avec l'obligation d'un recul de 4 mètres alors que la construction doit s'implanter à 3 mètres des voies publiques et emprises publiques.

Ainsi la règle actuelle :

« Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

L'implantation des garages respectera au minimum un recul de 4 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Les nouveaux portails devront également observer un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise du domaine public. »

Sera remplacée par la règle suivante :

« Les constructions, annexes non habitables comprises, peuvent s'implanter jusqu'à 4 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Les nouveaux portails devront également observer un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise du domaine public. »

4 / Articles Ub 4-1 et AUB 4-1

Les articles Ua 4-1, Ub 4-1, AUa 4-1 et AUb 4-1 du règlement actuel sont relatifs aux règles qui déterminent le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) ainsi que les éléments qui rentrent dans le calcul du CES.

Dans le règlement actuel, le CES n'est pas limité ni en zone Ua ni en zone AUa.

En revanche, en zone Ub et AUb, le CES est limité 0,30 avec la précision des éléments qui rentrent dans le calcul du CES, soit la règle complète de droit suivante :

« 4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30.

Rentre dans le calcul de l'emprise au sol :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;
- tous les volumes en porte-à faux au-dessus du RDC (un étage décalé par exemple).»

De nouvelles dispositions permettent de favoriser l'isolation thermique du bâti existant, raison pour laquelle, il est proposé d'ajuster le règlement écrit de la commune d'ARBUSIGNY à ces nouvelles dispositions et de rajouter, en article Ub 4-1 et Aub 4-1 la phrase suivante :

« Pour les bâtiments existants, un dépassement de 30 centimètres est autorisé pour le calcul de l'épaisseur des murs dans le cadre d'une isolation thermique de l'extérieur. »

5/ Articles Ua 4-2, AUa 4-2, Ub 4-2 et Aub 4-2

Les articles Ua 4-2, Ub 4-2, AUa 4-2 et Aub 4-2 du règlement actuel sont relatifs aux différentes règles qui déterminent la hauteur maximale (et parfois minimale en zones Ua et AUa) des bâtiments.

De nouvelles dispositions permettent de favoriser l'isolation thermique du bâti existant, raison pour laquelle, il est proposé d'ajuster le règlement écrit de la commune d'ARBUSIGNY à ces nouvelles dispositions et de rajouter, en article Ua 4-2, AUa 4-2, Ub 4-2 et Aub 4-2 la phrase suivante:

« Pour les bâtiments existants, un dépassement de hauteur de 30 centimètres est autorisé dans le cadre d'une isolation thermique de l'extérieur. »

6/- Articles 5 en zones Ua, Ub, AUa et Aub

En article 5-1 relatif à l'aspect extérieur des constructions, il est précisé la règle suivante :
« Les enrochements, sauf empêchement technique justifié, sont limités à 1,20 mètres de hauteur et devront être accompagnés d'un traitement paysager. »

Or, la commune d'ARBUSIGNY dispose sur son territoire de fortes pentes et la limitation à 1,20 m des enrochements pose un problème. Ainsi sans changer le principe d'une limitation

de la hauteur des enrochements pour éviter une atteinte aux sites et au paysage, la commune souhaite adapter la règle de droit en fonction de la pente de certains terrains.

C'est pourquoi la règle actuelle :

« Les enrochements, sauf empêchement technique justifié, sont limités à 1,20 mètres de hauteur et devront être accompagnés d'un traitement paysager. »

Sera remplacée par la règle suivante:

« Les enrochements, sauf empêchement technique justifié, sont limités à 1,20 mètres sauf si la pente du terrain d'assiette de l'opération est supérieure à 10%, auquel cas la hauteur pourra atteindre 1,80 mètres. Dans tous les cas, ces enrochements devront être accompagnés d'un traitement paysager. »

7/ Articles 5 en zones Ua, Ub, AUa et AUb

En article 5-3 relatif aux toitures, il est précisé la règle suivante :

« Les pentes de toit seront comprises entre 40% et 90% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. La pente de toit des vérandas n'est pas règlementée. »

La volonté de la commune d'ARBUSIGNY est bien de conserver cette règle qui correspond à la volumétrie du bâti existant disposant de deux pans.

Néanmoins, et toujours en fonction de terrains situés en fortes pentes sur la commune, il est apparu utile et nécessaire d'adapter la règle de droit et d'autoriser la toiture terrasse uniquement lorsque celle-ci recouvre un garage enterré et donc ne porte pas à conséquence au niveau de l'intégration paysagère des constructions.

Ainsi la règle actuelle :

« Les pentes de toit seront comprises entre 40% et 90% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. La pente de toit des vérandas n'est pas règlementée. »

Sera remplacée par la règle suivante :

« Les pentes de toit seront comprises entre 40% et 90% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier. La toiture terrasse est seulement autorisée lorsqu'elle couvre un garage enterré. La pente de toit des vérandas n'est pas règlementée. »

8/ Articles 5 en toutes zones (Ua, Ub, Ue, UX, AUa, AUb, A, et N)

Dans les articles 5, en toutes zones, relatifs à la qualité urbaine, environnementale et paysagère, et plus spécifiquement aux points 5-3 concernant les règles relatives aux toitures, le règlement écrit actuel ne fait pas mention des problèmes de sécurité liés à la présence ou non de pare-neige ou arrêts de neige.

Les élus de la commune d'ARBUSIGNY, compte tenu de la position géographique et altimétrique de celle-ci et des chutes de neige enregistrées de manière fréquente, souhaite, pour des raisons de sécurité, imposer en toutes zones la réalisation de pare-neige ou arrêts de neige en toiture.

Ainsi, il est proposé de rajouter en article 5-3 de toutes zones la phrase suivante:

« Pour des raisons de sécurité, les toitures des bâtiments principaux comme les annexes situées à moins de 2 mètres de la voie publique devront obligatoirement comporter un dispositif de pare-neige ou d'arrêts de neige. »

On précisera qu'il existe plusieurs matériaux pare-neige ou arrêt de neige susceptibles d'éviter des glissements de masses importantes de neige des toits sur les voies ou propriétés voisines.

La règle proposée laisse le choix des matériaux qui va dépendre du type de toiture, de la pente et/ou de l'importance du bâti.

9/ Articles 5 en zones Ua, Ub, AUa et AUb

En article 5-4 relatif aux clôtures, il est précisé la règle suivante:

« Clôtures sur rue :

- mur en maçonnerie de pierre (matériaux et techniques traditionnelles, soit pierres de taille moyenne, litées horizontalement, liées au mortier de sable et chaux naturelle);
- clôtures simples en bois à claire voie telles que lisses horizontales, clôture des prés...).

Clôtures sur limites séparatives latérales et fond de parcelle :

- haies végétales d'essences locales;
- grillages coté intérieur (en cas de soubassement le muret aura une hauteur maximum de 0,60 m) ;
- Les clôtures doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. »

Après presque 4 ans d'application de ces règles issues de l'élaboration du PLU en 2019, s'avère que la règle n'est pas toujours bien adaptée.

Il ne semble en effet pas utile de préconiser une règle différente entre les clôtures sur rue et les clôtures latérales avec les voisins. Par ailleurs, il convenait de revenir sur la règle concernant les murs pleins en maçonnerie, dont il est souhaitable de conserver l'empreinte et la continuité dans des secteurs où ceux-ci existent mais pas forcément d'en favoriser la construction.

Ainsi la règle actuelle

« Clôtures sur rue :

- mur en maçonnerie de pierre (matériaux et techniques traditionnelles, soit pierres de taille moyenne, litées horizontalement, liées au mortier de sable et chaux naturelle) ;

- clôtures simples en bois à claire voie telles que lisses horizontales, clôture des prés..).

Clôtures sur limites séparatives latérales et fond de parcelle :

- haies végétales d'essences locales ;
- grillages coté intérieur (en cas de soubassement le muret aura une hauteur maximum de 0,60 m) ;
- Les clôtures doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. »

Sera remplacée par la règle suivante:

- « clôtures simples en bois à claire voie telles que lisses horizontales, clôture des prés..).
- haies végétales d'essences locales;
- grillages coté intérieur (en cas de soubassement le muret aura une hauteur maximum de 0,60 m) ;
- Les clôtures doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues.
- Les murs de pierres sont autorisés seulement s'ils prolongent un mur existant. »

10/ Articles 7 en zones Ua, Ub, AUa et AUb

En article 7 relatif aux stationnements, il est précisé la règle suivante:

« Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres. »

Cette règle méritait que l'on précise notamment que le recul souhaité concerne les places de stationnement non couvertes et non closes, soit situées à l'extérieur dans la mesure où les règles de construction et de dimensionnement ne sont pas identiques.

Ainsi la règle actuelle :

« Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres. »

Sera remplacée par la règle suivante :

« Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul, le recul de 6 mètres n'étant cependant imposé que pour les places non couvertes et non closes. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres. »

► Le « toilettage » du règlement écrit afin de préciser certaines règles de droit, de corriger une erreur d'écriture et de compléter celui-ci en fonction de nouvelles dispositions législatives, souhaité par la commune, permet de prendre en compte les retours d'expérience des instructions d'urbanisme depuis l'entrée en vigueur du PLU. Ces modifications permettent à la commune d'afficher ses choix et améliorer la compréhension du règlement. Il est néanmoins souhaitable de tenir compte de la remarque P5 (voir rapport d'enquête publique) sur la règle des articles Ub 4-3 et AUb 4-3 (chapitre 6 du présent rapport), pour des raisons de sécurité et de l'inscrire au règlement lors d'une prochaine modification ou révision de PLU.

CHAPITRE 07 : REMARQUES DU PUBLIC.

Il n'y a pas eu de remarque du public remettant en cause le dossier d'enquête publique.

Les remarques et visites concernent :

- Le rapport de présentation : OAP n°2 (3 remarques)
- Le rapport de présentation : règlement (1 remarque)
- La teneur de l'enquête publique (3 remarques)
- Le zonage du PLU en vigueur (2 remarques)
- Des motivations personnelles hors cadre de l'enquête (2 remarques)

► Une réponse détaillée est donnée pour chaque remarque par le pétitionnaire après consultation et analyse par le commissaire enquêteur (voir chapitre 4-6 du rapport de présentation).

CHAPITRE 08 – REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

DDT : Définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser. Il convient donc de définir la temporalité d'ouverture de l'OAP n°2.

► La réponse détaillée est donnée pour cette remarque par le pétitionnaire et analysée par le commissaire enquêteur (voir chapitre 4-7 du rapport de présentation).

CHAPITRE 09 – DOCUMENTS : QUALITE ET PERTINENCE.

Le commissaire enquêteur considère que :

- Le dossier complet d'enquête publique est de bonne qualité,
- Tous les documents étaient présents, suffisants et complètement compréhensibles.

CHAPITRE 10 – CONDITIONS DE L'ENQUETE.

L'enquête s'est déroulée dans les meilleures conditions prévues par la loi.

CHAPITRE 11 – SYNTHÈSE ET AVIS.

L'avis émis par le commissaire enquêteur :

- Au vu de la procédure :

La procédure de mise à l'enquête a semblé être conforme aux dispositions réglementaires.

- Au vu des dossiers :

Les dossiers mis à l'enquête sont conformes aux dispositions des articles du code de l'urbanisme. Ils étaient complets et totalement compréhensibles.

- Au vu de l'information :

La publicité par tous les moyens mis en œuvre (affichage sur panneaux à usage administratif, site internet, presse) était conforme et a permis une pleine information du public.

- Au vu des observations et des avis pris en compte:

Des personnes publiques associées, du public à travers le registre papier et les rencontres possibles avec le commissaire enquêteur.

- Au vu des motivations de fond :

Les éléments positifs sont décrits et motivés en détail dans les conclusions motivées ci-dessus.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Je soussigné, Gilles PECCI, commissaire enquêteur,

après avoir expliqué mes motivations en argumentant mon analyse sur chacun des points en détail, déclare émettre un :

AVIS FAVORABLE à la modification de droit commun n°01 du plan local d'urbanisme de la commune d'Arbusigny.

Fait à Cercier, le 31 août 2023.

Le commissaire enquêteur
Gilles PECCI



DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ARBUSIGNY

OBJET:

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION N°01
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DECISION DE MONSIEUR LE PRESIDENT
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE
DU 10 MAI 2023
N° E23000078/38**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Gilles PECCI, COMMISSAIRE ENQUETEUR

31 Août 2023.

RAPPORT D'ENQUETE

SOMMAIRE

	Page
CHAPITRE 1 – GENERALITES	
1-1 – Situation et contexte	3
Description du village d'Arbusigny	3
Informations pratiques du village d'Arbusigny	4
CHAPITRE 2 – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°01	
2-1 – Objectifs de la modification	5
2-2 – Objectifs poursuivis	5
2-3 – Procédure de modification de droit commun	5
2-4 – L'évaluation environnementale de la procédure	6
CHAPITRE 3 – CADRE JURIDIQUE	
3-1 – Nomination d'un commissaire enquêteur	6
3-2 – L'arrêté prescrivant l'enquête publique	6
3-3 – Les principaux textes	6
CHAPITRE 4 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
4-1 – Les interlocuteurs	7
4-2 – Préparation de l'enquête	7
4-3 – Publicité	9
4-4 – Documents disponibles au public	9
4-5 – Les permanences du commissaire enquêteur	10
4-6 – Les remarques du public figurant sur le registre d'enquête	10
4-7 – Visites du public lors des permanences sans inscription sur le registre d'enquête	12
4-8 – Synthèse des observations des personnes publiques associées	13
4-9 – Avis général sur le déroulement de l'enquête publique	14

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1-1– Situation et contexte

DESCRIPTION DU VILLAGE D'ARBUSIGNY :

La commune d'Arbusigny est située en partie nord-ouest du département de la Haute-Savoie.

La commune est proche du parc naturel régional du massif des Bauges.

La commune se trouve au nord du plateau des bornes.

La commune est composée d'une cinquantaine de hameaux qui s'étagent sur les deux versants d'une colline au pied de laquelle coulent d'un côté le Foron et de l'autre le Viaison et les Usses.

Le territoire communal s'étend sur 12.25 km².

Son altitude est de 834 mètres au Chef-lieu.

Le point dominant 960m (la Grange).

Le point le plus bas 720m (le Tremblay).

La commune est située à 12 km au Sud-ouest d'Annemasse, la plus grande ville aux alentours.

La commune est limitrophe de Reignier et la Muraz au Nord, Pers-Jussy et la Chapelle-Rambaud à l'Est, le Sappey à l'Ouest, Menthonnex-en-Bornes et Fillière au Sud.

Administrativement parlant, la commune d'Arbusigny appartient :

- A la communauté de communes Arve et Salève composée de 8 communes (Arbusigny, Arthaz Pont-Notre-Dame, la Muraz, Monnetier-Mornex, Nangy, Pers-Jussy, Reignier-Esery, Scientrier) d'une superficie de 99.3 km² et d'une population de 20 074 habitants (2019).

- Au canton de la Roche sur Foron : Le canton de la Roche sur Foron , anciennement canton de la Roche, est une circonscription électorale française situées dans le département de la Haute-Savoie et la région Auvergne Rhône-Alpes.

Le bureau centralisateur se trouve à la Roche sur Foron, ancien chef-lieu de canton. A la suite du redécoupage cantonal de 2014, les limites territoriales du canton sont remaniées. Le nombre de commune du canton passe de 9 à 27.

Fin 2020, le canton comptait 54 596 habitants, en augmentation de 6.93% par rapport à 2014 (Haute-Savoie : +6.65 %, France hors Mayotte : +1.9%).

- A l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois : l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois est une division administrative française, située dans le département de la Haute-Savoie et la région Auvergne-Rhône-Alpes.

En 2020, l'arrondissement comptait 196 061 habitants.

INFORMATIONS PRATIQUES VILLAGE D'ARBUSIGNY

Arrondissement : SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Intercommunalité : COMMUNAUTE DE COMMUNES ARVE ET SALEVE

Code INSEE : 74015

Population : 1159 habitants (2023)

Superficie : 12.25 km²

Maire : Madame Régine REMILLON

Contact : Mairie d'Arbusigny
83 impasse de l'église
74930 ARBUSIGNY

Téléphone : 04 50 94 50 01

Courriel : mairie@arbusigny.fr

Site : www.arbusigny.fr

Horaires Mairie : Mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h
Mercredi de 8h30 à 11h30
Le premier samedi de chaque mois de 9h à 12h.

CHAPITRE 2 – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°01

2-1 – OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme d'Arbusigny a été approuvé par délibération du 6 mai 2019. Une modification simplifiée n°1, destinée à corriger une erreur matériel, a été approuvée le 4 novembre 2019.

Madame le Maire ainsi que son conseil municipal souhaitent procéder désormais à la modification n°01 de leur PLU.

Il s'avère que certaines prescriptions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (OAP n°2) ne sont, concrètement et compte tenu de la configuration des lieux, difficilement réalisables.

Il semble par ailleurs utile de toiletter le règlement écrit afin de préciser certaines règles de droit, de corriger une erreur d'écriture et de compléter celui-ci en fonction de nouvelles dispositions législatives.

2-2 – OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objets de la modification n°01 ont été précisés par arrêté du 31 janvier 2023 et visent notamment à :

- Modifier l'OAP n°2 de la commune afin de préciser les principes d'aménagement des parcelles concernées.
- Réaliser quelques corrections et apporter des compléments au règlement écrit dans un souci de précision des règles et de prise en compte de l'évolution législative depuis d'approbation du document d'urbanisme en 2019.

2-3 – PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les évolutions souhaitées :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD
- ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas 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.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision. C'est pourquoi la procédure de modification est adaptée afin de faire évoluer le PLU. En effet, le code de l'urbanisme indique que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'arrêté L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » (article L.153-36 du code de l'urbanisme).

C'est la procédure de modification de droit commun qui est menée, régie par les articles L.153-41 à L.153-44.

Le dossier de modification à été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.
L'enquête publique s'est déroulée du 27 juin 2023 au 3 août 2023 inclus.

2-4 – L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCEDURE

L'article R104-12 précise que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1- De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;
- 2- De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision;
- 3- De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

La procédure d'examen au cas par cas est réalisée par la personne publique responsable du PLU, la commune, dit cas par cas « ad hoc » (articles R. 104-33 à R. 104-37).

L'annexe 8-3 concernant la rubrique n°6 : AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE est joint au dossier d'enquête publique mise à disposition du public.

CHAPITRE 3 – CADRE JURIDIQUE

3-1 – Nomination d'un commissaire enquêteur

Madame le Maire d'Arbusigny a demandé par courrier en date du 2 mai 2023 la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Gilles PECCI a été désigné en qualité de commissaire enquêteur sur décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 10 mai 2023 numéro E22000178/38.

3-2 – L'arrêté prescrivant l'enquête publique

Par arrêté en date du 5 juin 2023 (arrêté n°A_2023/12), Madame le Maire de la commune d'Arbusigny a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme.

3-3 – Les principaux textes

Liste non exhaustive et indicative :

- Arrêté de Madame le maire d'Arbusigny en date du 31 janvier 2023 n° 2023/03 prescrivant la procédure de modification n°01 du plan local d'urbanisme.
- Décision n°E 23000078/38 en date du 10 mai 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Gilles PECCI en qualité de commissaire enquêteur.
- Arrêté de Madame le Maire d'Arbusigny en date du 5 juin 2023 n° 2023/12, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme.
- Vu les articles du code de l'urbanisme R 153-8 et suivants, L 153-19, L 153-36 et suivants, L 104-3, R 104-12, R 104-33 et suivants, L 103-2 et suivants
- Vu les articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

CHAPITRE 4 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4-1 – Les interlocuteurs

Le commissaire enquêteur à rencontré plus particulièrement :

- Madame Régine REMILLON, Maire de la commune.
- Madame Marie BAUD, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme.
- Madame Cécile JACQUEMOUD, secrétaire de mairie.

4-2 – Préparation de l'enquête

Remise de documents au commissaire enquêteur :

Les pièces suivantes ont été remises pour étude le 01 juin 2023:

- 1 - Rapport de présentation
- 2 – Délibération du 27 Janvier 2023
- 3 – Arrêté de Madame le Maire du 31 janvier 2023
- 4 – Tiers de télétransmission multiprotocoles aux PPA
- 5 – Examen au cas par cas
- 6 – Annexe Auto-évaluation Environnementale

Remise de documents aux personnes publiques associées ou consultées :

En application des articles L 153-40, L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

Date de transmission du dossier : 27 avril 2023.

- Service de l'état :
 - Monsieur le préfet
- Direction Départementale des Territoires

- Région :
 - Monsieur le président du conseil régional Auvergne Rhône-Alpes
 - DREAL
 - Centre national de la propriété foncière
 - Institut national de l'origine et de la qualité

- Département :
 - Monsieur le Président du conseil départemental de Haute-Savoie
 - Conservatoire d'espaces naturels de Haute-Savoie

- Chambres :
 - Monsieur le président de la chambre d'Agriculture
 - Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'Artisanat
 - Monsieur le président de la chambre du Commerce et de l'Industrie

- EPCI :
 - Monsieur le président du SCOT « Cœur de Faucigny »
 - Monsieur le président de la Communauté de Communes Arve et Salève
 - Monsieur le président de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles
 - Monsieur le président de la Communauté de Communes du Pays Rochois
 - Madame le présidente du Grand Annecy

- Communes voisines :
 - Mairie de la Chapelle Rambdaud
 - Mairie de la Muraz
 - Mairie d'Evires
 - Mairie de Le Sappey
 - Mairie de Menthonnex-en-Bornes
 - Mairie de Pers-Jussy
 - Mairie de Reignier

- Divers :
 - ENEDIS
 - Syndicat des eaux des Rocailles et de Bellecombe
 - Service de Transport Bonneville

Explications et visite sur le terrain :

- Le commissaire enquêteur s'est fait exposer le contenu de la modification 01 du plan local d'urbanisme par Madame le Maire Régine REMILLON le 01 juin 2023.
- Pour la bonne compréhension du dossier, une visite sur le terrain a été effectuée le 01 juin 2023 avec madame BAUD Marie adjointe au Maire en charge de l'urbanisme.

Définition des modalités de l'enquête publique

- Du mardi 27 juin 2023 au jeudi 03 août 2023 inclus.

4-3 – Publicité

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et les modalités de son organisation à été pris le 05 juin 2023 sous le numéro 2023/12 par Madame le Maire d'Arbusigny.

Le public en a été informé dans les conditions suivantes :

Selon attestation d'affichage de Madame Régine REMILLON, Maire :

- L'arrêté municipal 2023/03 portant prescription de la procédure de modification n°01 du PLU a été affiché en mairie du 31 janvier 2023 au 30 avril 2023
- L'avis d'enquête publique, imprimé au format A2 sur fond jaune, est affiché sur tous nos panneaux d'affichages depuis le 12 juin 2023 et ce jusqu'à la fin de l'enquête publique.
- L'arrêté a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Publication d'un avis d'enquête dans les journaux :

- Parution n°1
Jeudi 8 juin 2023 « Le Dauphiné Libéré »
Jeudi 8 juin 2023 « Le Messenger Genevois »
- Parution n°2
Jeudi 29 juin 2023 « Le Dauphiné Libéré »
Jeudi 29 juin 2023 « Le Messenger Genevois »

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage administratif avant le début de l'enquête.

4-4 – Documents disponibles au public

Le registre ouvert au public :

Le registre de feuillets non amovibles a été ouvert en commune d'Arbusigny après que le commissaire enquêteur en ait parafé les 21 (vingt et une) pages destinées aux remarques et questions.

Les documents à dispositions du public :

Les pièces suivantes ont été à disposition du public durant toute l'enquête :

- 1- Rapport de présentation
- 2- Règlement graphique du PLU du 6 mai 2019
- 3- Examen au cas par cas.
- 4- Auto-évaluation environnementale
- 5- Délibération du 27 janvier 2023.
- 6- Arrêté de Madame le Maire du 31 janvier 2023
- 7- Arrêté de Madame le Maire du 5 juin 2023
- 8- Tiers de télétransmission aux PPA
- 9- Avis des personnes associées
- 10- Annonce légales des attestations d'affichages

Le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public en Mairie d'Arbusigny aux heures et jours d'ouverture suivants :

- Mardi et jeudi : de 9h à 12h et de 14h à 18h
- Mercredi : de 8h30 à 11h30
- 1^{er} samedi de chaque mois : de 9h à 12h

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la Mairie durant toute la durée de l'enquête publique : www.arbusigny.fr

4-5 – Les permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public aux dates suivantes :

- Mardi 27 juin 2023 de 9h à 12h Ouverture et permanence 1
- Jeudi 3 août 2023 de 14h à 18h Permanence 2 et clôture

Les courriers ont pu être adressés à Monsieur le commissaire enquêteur :

- Par courrier postal ou déposé en Mairie :

Mairie de Arbusigny
83, impasse de l'église
74930 ARBUSIGNY

- Par courriel aux adresses mail suivantes :

mairie@arbusigny.fr

4-6 – Les remarques du public figurant sur le registre d'enquête

L'ensemble des questions et remarques du public figurant sur le registre d'enquête ont été communiqué au maître d'ouvrage lors d'une réunion organisée par le commissaire enquêteur. Cette réunion s'est tenue le 10 août 2023 en Mairie d'Arbusigny avec Madame le Maire d'Arbusigny.

Madame le Maire va se rapprocher de son urbaniste pour donner des réponses appropriées aux différentes remarques du public.

Les abréviations suivantes correspondent à :

MO = réponse du maître d'ouvrage

CE = analyse du commissaire enquêteur

P = Suivi d'un numéro correspondant à l'ordre des remarques écrites sur le registre d'enquête.

V = Suivi d'un numéro correspondant aux visites lors des permanences sans remarques écrites.

Permanence n°01 du 27 juin 2023 :

+ P1 Evelyne RIGAUX OAP n°2

MO : Concernant la voirie douce prévue sur la parcelle de la requérante, il n'y a pas lieu d'en modifier le principe. Des solutions techniques peuvent être trouvées afin de diminuer voire d'annihiler la dangerosité.

On fera également remarquer que l'emplacement définitif de cette voie reste à déterminer pour tenir compte des contraintes du terrain et des éventuels dangers; en effet l'OAP n'affiche la voie douce seulement sur son principe, pas sur son tracé définitif.

Par ailleurs il convient de conserver le principe d'une voie douce dans ce secteur qui constitue le centre de la commune et l'accès à de nombreux services comme l'école ou la mairie ou encore la superette.

Concernant les 3 lots potentiels, la pente n'est pas un obstacle au principe de mitoyenneté, celui-ci n'étant nullement obligatoire dans le cadre de l'OAP. Cette remarque montre que la requérante n'a semble-t-il pas bien compris le sens des obligations imposées par l'OAP sur ce secteur. Il est ainsi imposé la création de logements intermédiaires (cette contrainte résulte d'une demande expresse des services de l'Etat lors de l'élaboration du PLU de 2019), qui se situent donc entre les logements collectifs (plus de 2 logements) et la maison individuelle. Il peut s'agir certes de maisons groupées ou jumelées mais également d'un seul bâtiment avec au moins 2 appartements.

Ainsi, il n'est pas possible de déroger à la règle de principe de l'OAP pour accepter des maisons individuelles car ce serait contraire à la volonté de disposer d'habitat intermédiaire à ARBUSIGNY.

Concernant les questions de pente, celles-ci n'ont rien à voir avec la modification du PLU et sont donc hors sujet. Ces questions seront à régler dans le cadre du dépôt d'un permis d'aménager ou de construire.

Enfin, Madame RIGAUX peut difficilement prétendre ne pas avoir été informée de la procédure de modification du PLU alors qu'elle a participé à l'enquête publique et qu'elle a pu s'exprimer largement à son sujet.

CE : Les explications fournies répondent à la remarque.

Permanence n°02 du 3 août 2023:

+ P02 Daniel et Marie-Claude VACHOUX, parcelles 938 ; 939, 940 B (Zone UA)

MO : Les problèmes de pentes suite à la réalisation d'un trottoir longeant leurs parcelles situées en zone UA ne concernent nullement les objets contenus dans la modification du PLU. Les remarques sont par conséquent hors sujet.

CE : La remarque sort du cadre de l'enquête publique.

+ P03 Céline FAVRE, Parcelles C156 et C333-334

MO : La demande de rendre constructible la parcelle C 156 au « Château » et les parcelles C 333 - 334 aux « Corsons » ne concernent nullement les objets contenus dans la modification du PLU (et non la révision du PLU comme indiquée par l'intéressée). La demande est par conséquent hors sujet et ne peut être prise en compte.

CE : La remarque sort du contexte de l'enquête publique.

+ P04 Marie-Christine VACHOUX, parcelle 1169, 1170 OAP n°2

MO : La requérante conteste globalement les règles relatives à l'obligation de réaliser de l'habitat intermédiaire et s'érige contre le fait que les propriétaires ne puissent pas maîtriser la destination de leurs terrains. La réponse est la même que pour Madame RIGAUX. IL n'est pas possible de revenir aux maisons individuelles sinon l'OAP n'aurait plus aucune raison d'être.

CE : Les explications fournies répondent à la remarque, la remarque sort du cadre de l'enquête publique.

+ P05 Elise MASSENAVETTE, modification de la règle d'implantation des constructions.

MO : La remarque sur la règle 4-3 en zone UB et AUb est judicieuse. En effet l'esprit du texte consiste à imposer une distance minimum (notamment pour des raisons de sécurité) pour implanter les constructions par rapport au domaine public. Il aurait fallu insérer également le mot « minimum » à l'implantation des portails sinon, la lecture impose un recul strict de 4 mètres, soit ni plus ni moins. Le commissaire enquêteur pourrait proposer d'accéder à cette demande et de modifier ainsi le règlement écrit. Néanmoins cette proposition est juridiquement contestable car cette demande reste hors sujet dans la mesure où elle n'est pas inscrite dans le rapport de présentation de la modification du PLU. Il conviendra plutôt d'inscrire cette modification du règlement écrit à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du PLU.

CE : La remarque est recevable et mérite d'être appliquée. Malgré que cette remarque soit hors sujet, il serait bien d'en tenir compte pour des raisons de sécurité et si nécessaire de l'inscrire au règlement lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.

4-7 – Visites du public lors des permanences sans inscription sur le registre d'enquête.

Permanence du 27 juin 2023:

+ Roland DURET, 151 chemin Teravex.

Il souhaite des renseignements sur la teneur de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur donne les explications souhaitées.

Permanence du 03 août 2023:

+ Bruno PAILLIEZ, 55 route de Vorsy le Souget.

Il souhaite des renseignements sur la constructibilité dans le zonage agricole.

Le commissaire enquêteur donne les explications souhaitées.

+ Evelyne RIGAUX et Martine BOIS.

Elles souhaitent savoir si des demandes identiques à leur remarque ont été effectués par d'autres personnes.

Le commissaire enquêteur les invite à consulter le registre d'enquête publique mis à disposition des visiteurs.

+ Marie-Christine VACHOUX, propriétaire d'une partie de l'OAP.
Elle souhaite des renseignements sur la possibilité de construire sur l'OAP.
Le commissaire enquêteur donne les explications souhaitées.

+ Denis CONDEVAUX chez Vachoux.
Il souhaite des renseignements sur la localisation de la modification n°01 du PLU ainsi que divers autres renseignements.
Le commissaire enquêteur répond à ses demandes.

+ Sylvianne et Joseph BOVAGNE, 67 impasse du Foron
Ils souhaitent des renseignements sur les zonages du PLU
Le commissaire enquêteur répond à leurs demandes.

4-8 – Synthèse des observations des personnes publiques associées.

Préfecture de la Haute-Savoie, Direction départementale des territoires :
service Aménagement et Risques Pôle aménagement.
12/07/2023 : Avis favorable avec observations.

Les modifications envisagées appellent des observations détaillées ci-après :

- Concernant l'OAP n°2 :

La modification a pour objet de modifier un accès qui sera décalé par rapport à l'OAP initiale afin de tenir compte de la pente, ce qui en outre donne un accès plus sécurisé par rapport au précédent positionné en sortie de virage.

S'agissant de la modification envisagée, il y a toutefois lieu de relever qu'il n'est pas défini d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour cette zone AU. La notice indique uniquement que les trois secteurs AU sont aménageables indépendamment les uns des autres. Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, la définition d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser est obligatoire pour celles faisant l'objet d'une évolution. Il convient donc de définir la temporalité d'ouverture a minima de cette OAP n°2 (ouverture immédiate, à court, moyen ou long terme, sous conditions, avec ou sans date précise...). Il paraît en outre opportun de réaliser ce travail à l'échelle des 3 zones AU du PLU. L'objectif d'un tel phasage est de permettre à la commune de mieux maîtriser le rythme de l'urbanisation.

La partie règlement n'appelle pas d'observations particulières, les modifications apportées visant à prendre en compte les retours d'expérience des instructions d'urbanisme depuis l'entrée en vigueur du PLU.

MO : Echéancier OAP 2 secteur B : Immédiat

Echéancier OAP 2 secteur A : A court et moyen terme.

Sachant qu'il sera fait 30 logements au total.

CE : La commune se positionne sur le secteur B de l'OAP n°2 pour l'ouverture à l'urbanisation immédiate et sur le secteur A de l'OAP n°2 pour l'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme et confirme 30 logements au total.
Ces affirmations répondent à la remarque justifiée de la DDT.

4-9 – Avis général sur le déroulement de l'enquête publique.

L'enquête a mobilisé peu de public.
Elle s'est déroulée sans aucun incident et dans des conditions favorables.
Le maître d'ouvrage a coopéré sur tous les aspects du dossier.
Le dossier est sérieux et correspond au désir de la commune d'Arbusigny.

Les conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fait à Cercier, le 31 août 2023.

**Le commissaire enquêteur
Gilles PECCI**

