

Tribunal administratif de Grenoble



*Révision générale n°5
du plan local d'urbanisme
de la commune de Neuvecelle (74)*

Enquête publique du 2 au 31 octobre 2023

Décision N° E 23000093/38 du 28/06/2023
de M. le Président du Tribunal administratif de Grenoble

Arrêté municipal N° 2023/86 du 05/09/2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dominique MISCIOSCIA

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE	
1.1 Le contexte de l'enquête	p. 1 à 5
1.2 L'objet de l'enquête	p. 5
1.3 Cadre législatif et réglementaire	p. 6
2. LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE N°5 DU PLU	
2.1 Les objectifs poursuivis	p. 7
2.2 Le Rapport de Présentation	p. 7 à 8
2.3 Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)	p. 8
2.4 Les outils de la mise en œuvre du projet : OAP – ER - Règlements	p. 9 à 10
2.5 Analyse du dossier au regard des documents supra-communaux et du dossier de l'enquête	p. 11
3. CONSULTATIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉALABLES À L'ENQUÊTE	
3.1 Avis délibéré de la MRAE	p. 12
3.2 Avis de la CDPENAF	p. 12
3.3 Avis des PPA et des PPC	p. 13 à 15
3.4 Bilan de la concertation du public	p. 16
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
4.1 Désignation du Commissaire-enquêteur	p. 17
4.2 Composition du dossier de l'enquête	p. 17 à 18
4.3 Information du public (mesure de publicité de l'enquête)	p. 18
4.4 Modalités d'organisation de l'enquête	p. 19
4.5 Déroulement et clôture de l'enquête	p. 20
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	
5.1 Recensement des opérations	p. 21
5.2 Analyse quantitative des observations recueillies	p. 21
5.3 Analyse des observations du public, mémoire en réponse et commentaires et avis du commissaire-enquêteur	p. 22 à 49

ANNEXES

- Annexe 1** Lettre de remise du procès verbal de synthèse des observations du public
- Annexe 2** Copie du courriel d'accompagnement du Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

1 / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 Le contexte

1.1.1 Présentation succincte de la Commune de Neuvecelle

La commune de Neuvecelle peuplée de 3181 habitants (Source INSEE 2020) se situe au nord du département de la Haute-Savoie, sur les bords sud du lac Léman, dans le bassin du Chablais. Elle fait partie de la communauté de communes du pays d'Évian et de la vallée d'Abondance (CCPEVA). Contiguë à Évian, elle est naturellement incluse dans son agglomération, zone urbaine regroupant les villes d'Évian, Maxilly, Neuvecelle et Publier, à forte attractivité touristique.

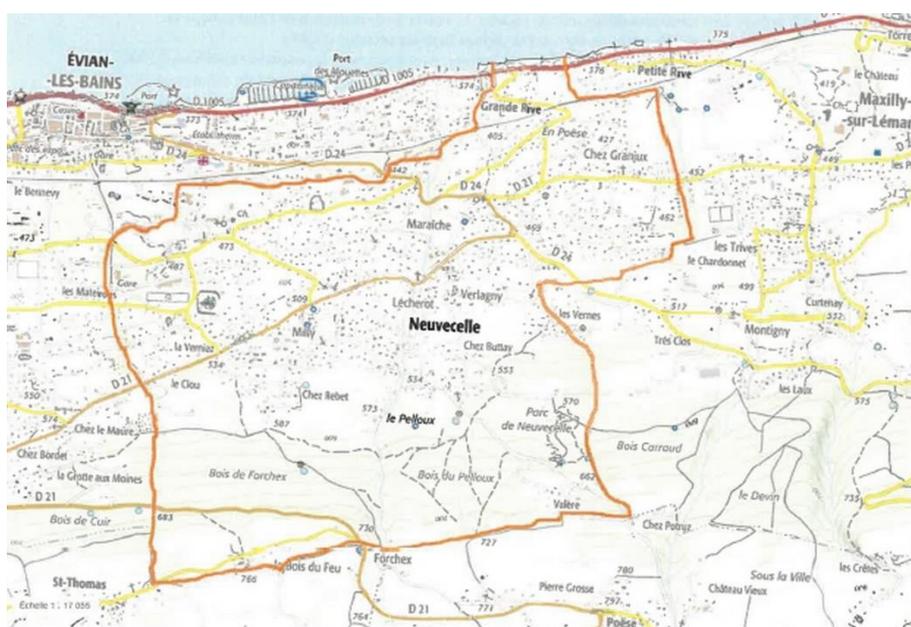
Le territoire communal s'étend sur 401 ha et s'étage par coteaux successifs de 372 mètres en rive, jusqu'à 770 mètres en rebord du plateau de Gavot. Il occupe un faible linéaire de littoral (376 mètres). La commune, soumise à la Loi Littoral sur l'ensemble de son territoire mais pas à la Loi Montagne, est couverte par le schéma de cohérence territorial du Chablais (SCoT) approuvé en janvier 2020, qui l'a identifiée comme « commune village ».



Carte du SCoT du Chablais (Source SIAC)



Carte de la CCPEVA (Source CCPEVA)



Territoire de la commune (Source résumé non technique)

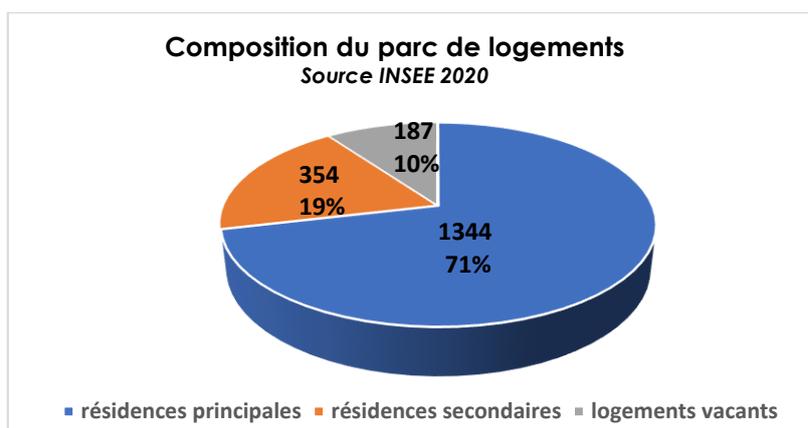
1.1.2 Démographie / logement

Avec un taux de croissance démographique moyen de 1,7 % par an depuis 1999 jusqu'en 2014 puis de 1,2 % entre 2014 et 2020, la commune compte actuellement 3181 habitants (source INSEE 2020), soit une densité moyenne de 795 hab./km².

Neuvecelle est concernée par le plan local de l'habitat (PLH) de la CCPE (CC Pays d'Évian au moment de l'élaboration du PLH), établi pour 6 ans (2015-2021). Un nouveau PLH est actuellement en cours).

Dans le PLH, pour Neuvecelle pôle de proximité, il est exigé un taux de croissance démographique annuelle de 1,4 % correspondant à une production de 610 logements entre 2007-2030, soit en moyenne 27 logements par an.

En 2020 la commune comptait **1885 logements**, dont 1344 résidences principales, 354 résidences secondaires et 187 logements vacants.



1.1.3 Les équipements

La commune dispose de nombreux équipements :

- Des espaces publics liés avec les espaces naturels (rives du lac aménagées, parc de Neuvecelle de 5 ha comportant 3 zones humides) ;
- Des espaces publics en lien avec le tissu urbanisé (Parc de Clair Matin, place du centre-ville à Milly, Groupe scolaire avec Médiathèque et gymnase organisé autour de la place du Belvédère avec vue sur le lac, Mairie, projets d'aménagement de jardins partagés ou de jardin-verger, parc patrimonial de la Grange au lac) ;
- Des bâtiments publics dispersés (1 équipement de service public, 2 salles communales, mairie, église, Maison des associations...) ;
- Une bonne couverture pour les télécommunications (téléphonie, internet) ;
- Des servitudes d'utilité publique (monuments historiques, servitude de marchepied, périmètre de protection des eaux d'Évian...).



Église St Nicolas et Château de Neuvecelle (Source CCPEVA) - Parc Clair matin (photo personnelle)

1.1.4 Économie

Le constat dressé en pages 26 à 38 de la pièce 1.1 du dossier intitulée « Rapport de présentation – diagnostic et état initial » et résumé ci-dessous fait état :

- d'une forte attractivité touristique en lien avec Évian ;
- de nombreuses activités intégrées au tissu urbain pour une bonne mixité fonctionnelle ;
- d'un intéressant tissu commercial et de services utiles à la population, qui pourrait encore être renforcé sur les secteurs de Milly et de Grande Rive ;

MAIS :

- d'un territoire trop urbanisé pour représenter un enjeu fort pour les activités de terroir (Agriculture : 1 seule exploitation maraîchère - Pêche : aucun pêcheur professionnel - Forêt : à 79 % privée et peu exploitée).



Carte ortho photographique de la commune (source Wikipédia)

1.2 L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'environnement.

Le PLU est un document de planification qui détermine les orientations stratégiques, à l'échelle de la commune, d'un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie, d'agriculture, de déplacements et d'équipements publics et commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Il exprime un projet global d'aménagement et de développement durables (PADD).

L'enquête publique doit permettre au maître d'ouvrage d'être informé des observations du public ainsi que de celles du commissaire enquêteur, afin d'amender éventuellement son projet avant approbation.

Le 18 février 2021, le Conseil municipal de Neuvecelle prescrivait la révision du plan local d'urbanisme en vigueur depuis 2018, afin de doter la commune d'un document d'urbanisme adapté au nouveau contexte législatif et réglementaire tant national (Lois SRU, ENE, ALUR, NOTRe, ZAN, Climat et Résilience...) que territorial (compatibilité avec le SCoT du Chablais).

En date du 8 juin 2023, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale N°5 du PLU.

1.3 Cadre législatif et réglementaire

1.3.1 Organisation générale de l'enquête publique :

Le plan local d'urbanisme (contenu, effets, procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution...) est régi par les dispositions du titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre Ier « Réglementation de l'urbanisme » du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants et R.153-1 à R.153-22).

Les points particuliers relatifs à la procédure de révision d'un PLU sont précisés par les articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-11 à R.153-12 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique est réalisée conformément aux articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants du Code de l'environnement dans lequel sont notamment intégrées les dispositions de :

- L'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- La Loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi urbanisme et habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003 ;
- La Loi n° 2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE)
- La Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.
- La Loi climat et résilience du 22 août 2021

1.3.2 Organisation du PLU de la commune :

- La délibération du 18 février 2021 prescrivant la révision du PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public ;
- La délibération du 14 mars 2022 précisant les grands objectifs poursuivis par le PLU ;
- La délibération du 8 juin 2023 décidant d'approuver le bilan de la concertation qui est joint au dossier de l'enquête publique, et d'arrêter le projet de PLU ;
- L'Arrêté n° 2023-86 du 5 septembre 2023 prescrivant les modalités de l'enquête publique.

---oooOooo---

2 / LE PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE N°5 DU PLU

2.1 Les objectifs poursuivis

Ce projet s'est notamment donné pour objectifs :

- d'être compatible avec le SCoT du Chablais révisé, approuvé en janvier 2020 et exécutoire depuis le 26 juillet 2020 ;
- de répondre à l'obligation d'aménager un terrain familial locatif à destination des gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Haute-Savoie 2019-2025 ;
- de proposer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques précises ;
- de prendre en compte, en règle générale, la transition écologique dans tous les documents du PLU.

2.2 Le rapport de présentation

Rappel : Le rapport de présentation, pièce constitutive PLU, a pour fonctions principales :

- d'exposer le diagnostic territorial ;
- d'analyser l'état initial de l'environnement ;
- d'expliquer et de justifier les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement Durables (PADD), les OAP ainsi que le règlement ;
- d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation si elles existent ;
- d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs du projet.

Ce document présenté à la consultation du public se présente sous la forme de 2 livrets reliés.

Le premier (Pièce 1.1) intitulé « Rapport de présentation- diagnostic et état initial de l'environnement » de 252 pages, comporte 3 parties :

1. Le diagnostic territorial (Contexte de l'aménagement du territoire – Population et l'habitat – L'économie – Les déplacements – Les équipements – L'urbanisation et le patrimoine bâti – La consommation d'espace et l'évolution de la trame urbaine).
2. L'état initial de l'environnement (Sites et paysages – Espaces naturels et fonctionnalités écologiques – Ressources naturelles et pollutions – Risques et nuisances).
3. Les enjeux du territoire communal.

Le second (pièce 1.2) intitulé « Rapport de présentation – Justification du projet et évaluation environnementale » de 123 pages comporte 5 parties :

1. La justification du projet de PLU (Justification du règlement graphique au regard du PADD – La cohérence des OAP au regard du PADD – La nécessité du règlement au regard du PADD – Les capacités du PLU)
2. L'application du PLU
3. L'évaluation environnementale (Cadre juridique – Articulation avec documents supra-communaux – Analyse des incidences du projet sur l'environnement).

4. La Justification des choix aux regard des objectifs environnementaux
5. Les modalités de suivi du PLU

Avis du CE : Ce rapport de présentation, bien structuré et riche en illustrations, répond en tout point aux prescriptions du Code de l'Urbanisme. Le diagnostic me paraît bien posé et les enjeux clairement identifiés. Il permet, me semble-t-il, au lecteur non averti de saisir les objectifs poursuivis par la collectivité à travers les choix opérés pour les atteindre.

2.3 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Rappel : L'Article L.151-5 du Code de l'urbanisme en vigueur au 12/03/2023 stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... ».

Le PADD, bien que n'ayant pas un caractère d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme, constitue la pièce maîtresse du PLU. Il exprime le projet communal, tout en étant l'un des principaux outils de communication avec le public. L'objectif étant in fine de dégager un projet « partagé » le plus consensuel possible.

Toutefois, ce PADD se doit de présenter ses objectifs en cohérence avec ceux des documents supra-communaux (SCoT du Chablais et SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée).

Au cœur du projet « Le développement durable ».

Sa mise en œuvre va s'articuler autour de six grands axes, chacun se déclinant en un certain nombre d'objectifs à atteindre et/ou d'actions à mener à l'horizon 2033.

- AXE 1** « Structurer et valoriser le paysage exceptionnel et conforter la qualité urbaine du territoire » ;
- AXE 2** « Préserver, renforcer et valoriser la biodiversité » ;
- AXE 3** « Structurer l'urbanisation continue, grâce à un développement stratégique selon une croissance modérée de la population » ;
- AXE 4** « Diversifier les mobilités pour limiter l'impact croissant du trafic automobile » ;
- AXE 5** « Renforcer le dynamisme économique du territoire en lien avec ses fortes caractéristiques géographiques » ;
- AXE 6** « Préserver les ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et nuisances du territoire ».

Tous ces choix ont été justifiés au regard :

- des enjeux thématiques issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement (p.249 à 252 du RP1) ;
- des orientations des documents cadres (SCoT du Chablais – SDAGE – PCAET - PLH...) ;
- des objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

2.4 Les outils de la mise en œuvre du projet

La mise en œuvre effective de ce projet de PLU, et en premier lieu de son document majeur, le PADD, se fait à l'aide de trois types « d'outils » :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les emplacements réservés (ER) ;
- Les documents réglementaires (le règlement graphique communément appelé plan de zonage et le règlement écrit).

2.4.1 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP, documents d'exécution du PADD, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Rendues obligatoires par la Loi ENE du 12 juillet 2010, elles ont pour objet :

- De préciser, sur les secteurs à enjeux de ce territoire, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement ;
- De permettre d'encadrer les projets futurs en en définissant les grands principes d'aménagement, tandis que le règlement en établit les normes.

Elles sont définies par les Articles L151-6, 151-6-1 et suivants et les Articles L151-7, 151-7-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui prévoient que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles* ».

Ce projet de révision du PLU communal distingue 2 types d'OAP :

- Les OAP sectorielles
- Les OAP thématiques

Cinq OAP sectorielles ont été définies dans ce projet. Elles représentent pour la commune un enjeu important de mise en œuvre des objectifs fixés au travers du PADD en termes de renouvellement urbain, de valorisation du cadre de vie, d'urbanisation structurée, de mixité sociale ou encore de diversification du parc de logements. Le détail de ces orientations et de leurs enjeux est donné en pages 14 à 19 de la pièce n°2 du rapport de présentation et constituent **la pièce 3** du dossier soumis à l'enquête :

- OAP 1 : « Renforcer la centralité de Milly et compléter les espaces publics »
- OAP 2 : « Renforcer la centralité de Milly en prolongeant le vieux village »
- OAP 3 : « Optimiser un gisement foncier dans le quartier de Flon »
- OAP 4 : « Développer un nouveau quartier vers une future gare de transport en commun »
- OAP 5 : « un Développer écoquartier vers la Maison des associations »

A ces OAP sectorielles, s'ajoutent quatre OAP thématiques :

OAP « Mobilités »

OAP « Trame verte, bleue, noire »

OAP « Paysage et architecture »

OAP « Teintes du bâti »

2.4.2 Les emplacements réservés (ER)

Les conditions de création d'emplacements réservés (ER) sur un territoire sont définies par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Ainsi, un ER peut-il être défini comme étant une servitude touchant un terrain en vue de le réserver à une destination future d'intérêt général et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de cette destination.

Le présent projet de PLU contient 25 emplacements réservés dont la liste et l'emprise figurent sur le règlement graphique (Pièce 4-1). L'essentiel de ceux-ci (87 %) visent à répondre aux objectifs de l'OAP thématique « Mobilités » et concernent des élargissements ou des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement. Seuls 4 ER sont prévus pour l'amélioration d'équipements publics. Il me paraît toutefois important de souligner que ce projet de révision n'introduit que 2 nouveaux ER, les autres étant déjà inscrits au PLU de 2018 en vigueur.

2.4.3 Les dispositions réglementaires du PLU

La commune est soumise à la loi littoral sur l'intégralité de son territoire.

Ce PLU est résolument tourné vers un urbanisme de projet, résultant de la transcription spatiale du PADD, avec pour les zones d'urbanisation futures, des OAP sectorielles.

Ainsi le zonage proposé, résultant de la mise en œuvre du projet communal est-il strictement dimensionné pour répondre aux besoins estimés à l'échéance du PLU, se conformant ainsi à la réglementation en vigueur et aux préconisations du SCoT du Chablais.

Il se traduit globalement par une réduction de près de 23 ha (12 %) de la surface des zones urbanisées par rapport au PLU de 2018 en vigueur. Cela n'a pas manqué de susciter quelque incompréhension de la part de propriétaires qui ont du mal à admettre qu'un terrain précédemment « constructible » pour lequel parfois des droits de succession élevés ont été acquittés en fonction de sa valeur vénale, sans parler des taxes et impôts divers, puisse subitement ne plus l'être.

Le chapitre 4 du rapport de présentation (pièce 1.2), des pages 24 à 29, définit précisément les différentes catégories de zones du PLU de Neuvecelle révisé, en application du règlement et du plan de zonage retenu, traduisant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Celles-ci sont au nombre de 4 :

- Zones urbanisées (Ua, Ub, Uc, Ut, Ux, Ue),
- Zones à urbaniser (1 AUa, 1 AUb, 1 AUc et 2 AU),
- Zones agricoles (A, Ap),
- Zones naturelles (N, Nj, Nzh, Nrer, Ns). Au sein de la zone naturelle, a été définie un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée), destinée à aménager un terrain familial locatif à destination des gens du voyage.

Avis du CE : Concernant Le règlement écrit : ce document de 157 pages est clair et concis. Il comporte en préambule un chapitre « dispositions générales » qui s'appliquent à toutes les zones du PLU, suivi des dispositions applicables à chacune des zones de ce PLU, illustrées de quelques schémas (notamment pour les hauteurs des constructions ou les limites séparatives). Chacun devrait pouvoir se l'approprier sans difficulté.

Concernant le document graphique réglementaire, comme c'est très souvent le cas, l'échelle choisie (1/3000) ne facilite pas le repérage des parcelles, de même qu'elle ne permet pas de se faire, par exemple, une idée précise sur l'impact réel de l'emprise d'un emplacement réservé sur les propriétés concernées. Par contre, la non-superposition des différentes couches (zonage + trames spécifiques) en facilite grandement sa lecture.

2.5 Analyse du dossier au regard des documents supra-communaux

Les objectifs à atteindre à l'horizon 2033, en termes de modération de la consommation d'espace et des capacités d'accueil de ce territoire, sont clairement affichés et justifiés à travers le rapport de présentation (Pièce 1.2) p. 30 à 33 (« capacités du PLU »).

En matière de consommation d'espace, ce PLU s'inscrit nettement dans l'objectif progressif du ZAN (Zéro artificialisation nette) issu de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, avec une réduction de 62 % des zones AU par rapport au PLU précédent tout comme une réduction globale de 12 % de l'ensemble des zones U (U + AU).

En matière de capacité d'accueil, le PLU permet potentiellement une production d'environ 323 logements supplémentaires correspondant au potentiel des zones AU, des gisements fonciers repérés, des réhabilitations et des logements vacants, soit un rythme constructif moyen de 27 logts/an inférieur à la décennie précédente qui était de 30 logts/an. Cela situe la croissance démographique annuelle à 0,9%, contre 1,4 % précédemment, en cohérence avec le classement « village » au SCoT du Chablais. D'autre part, ce projet impose un minimum de 40 % de logements aidés pour toute opération supérieure à 2 logements. Le pourcentage de logements aidés dans les secteurs de développement urbain (zones 1 AU et 2 AU) atteint les 88%, ce qui permettra à la commune d'être en conformité avec l'Art. 55 de la Loi SRU lorsque sa population atteindra les 3500 habitants.

Enfin, en matière de densité constructive moyenne, celle-ci se trouve fortement augmentée par rapport à la décennie précédente, passant à 42 logts/ha dans les zones AU, donc compatible avec le SCoT du Chablais qui impose un minimum de 20 logts/ha.

Avis du CE : Ces objectifs, qui témoignent d'une volonté affirmée des élus de freiner significativement la consommation d'espace tout en augmentant de façon très significative la part de logements aidés dans les futurs programmes de construction, sont compatibles à la fois avec le PLH de la CCPEVA et les orientations du SCoT du Chablais qui fixe pour Neuvecelle une production de 200/220 logements à l'échéance 2037.



Prise de vue du secteur de l'OAP 1 depuis le sud-ouest – KARUM, août 2021 (source rapport de présentation)



Prise de vue du secteur de l'OAP 3 depuis l'avenue de Flon (source rapport de présentation)

---oooOooo---

3 / CONSULTATIONS RÉGLEMENTAIRES

3.1 Mission régionale d'autorité environnementale.

Publication parue sur le site internet de la MRAe le 2 octobre 2023 :

Révision générale n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) sur la Commune de Neuvecelle (74)
Projet porté par la Commune de Neuvecelle (Haute-Savoie)
Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier
Absence d'avis du 30 septembre 2023 / 2023-ARA-AUPP-1304
2023AARA86

En conséquence, l'avis de la MRAe est réputé favorable.

3.2 Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La Commission, réunie en date du 6 septembre 2023, émet un **avis favorable** à ce projet de révision N°5 du PLU de la commune de Neuvecelle. Cet avis est toutefois assorti d'un certain nombre de demandes résumées ci-dessous, qui, prises en considération, devraient permettre de parachever ce projet et d'en conforter la qualité.

- Resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti sur 4 secteurs (Maraîche, Buttay-Sud, Seuvey et chemin de Gravanne)
- Restaurer l'OAP 4 du PLU en vigueur sur le secteur Grande Rive
- Phaser les OAP en zone 1AU
- Circonscrire la zone Nj sur la parcelle communale AE448 au strict besoin des jardins partagés et classer le reste en A
- Reclasser en N les secteurs classés en A de part et d'autre de l'avenue de Forchex
- Classer en Ap le grand tènement agricole paysager au nord du secteur de « Chez Granjux »
- Supprimer en zone Nj la possibilité de réaliser des équipements sportifs, ou a minima reprendre la terminologie du PLU en vigueur (équipements sportifs légers...)
- Limiter à 60 m² de surface de plancher les extensions d'habitations autorisées en zone A, Ap ou N et préciser que celles-ci ne doivent pas conduire à créer des logements supplémentaires
- Supprimer en zones A ou N l'interdiction « d'activités bruyantes », sans fondement dans le code de l'Urbanisme
- Prévoir dans le règlement écrit des règles associées aux « points de vue » identifiés
- Renforcer les dispositions du règlement en ce qui concerne les exhaussements ou dépôts de matériaux en zones A, Ap ou N
- Bien justifier, au titre de la Loi Littoral, l'extension de l'urbanisation du STECAL relatif à la sédentarisation des gens du voyage
- Modifier le règlement de la zone Ap en ce qui concerne le changement de destination (d'habitat en hébergement touristique) des 3 bâtiments, en conformité avec la Loi Littoral.

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées au projet et des Personnes Publiques Consultées à leur demande

Conformément à la réglementation (Art. R153-4, L153-16, 153-17 du Code de l'Urbanisme et R 123-8 du Code de l'Environnement), le dossier arrêté est soumis à la consultation de diverses personnes publiques, pour recueillir leurs avis sous un délai de 3 mois, avis qui sont ensuite joints au dossier d'enquête. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

- Préfecture de la Haute-Savoie (DDT- Service aménagement - risques)
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- Conseil Départemental de Haute-Savoie
- Chambre interdépartementale d'agriculture Savoie Mont-Blanc
- Chambre de commerce et d'industrie de Haute-Savoie (CCI)
- Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)
- Communauté de commune pays d'Évian et de la vallée d'Abondance (CCPEVA)
- Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais (SIAC)
- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
- Chablais Région
- STAP 74 (Service territorial de l'architecture et du patrimoine)
- Service départemental d'incendie et de secours (SDIS)
- Syndicat des énergies et du numérique (SYANE)
- Réseau de transport de l'électricité (RTE)
- Association pour la protection de l'impluvium de l'eau minérale Évian (APIEME)
- Mairie d'Evian Les Bains
- Mairie de Maxilly
- Mairie de Larringes
- Mairie de Saint-Paul-En-Chablais
- Mairie de Thonon
- Thonon Agglomération

Sur ces 21 organismes consultés :

- 6 se sont exprimés dans les délais ;
- 1 s'est exprimé hors délais (SIAC) et n'a par conséquent pu être pris en compte ;
- 14 ne se sont pas exprimés.

J'ai pris connaissance des avis exprimés et en ai analysé la teneur (voir ci-dessous).

P.P.A. / P.P.C. Date de réponse	AVIS
<p data-bbox="228 667 475 815">Préfecture 74 DDT - Service Aménagement, Risques</p> <p data-bbox="228 857 475 887">12 septembre 2023</p>	<p data-bbox="544 293 1453 539">Tout en précisant que ce projet de PLU « est de très bonne facture en ce qui concerne la modération de la consommation d'espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la mixité sociale et la prise en compte des enjeux environnementaux », les Services de l'État concluent par un Avis FAVORABLE assorti des demandes suivantes, destinées à parachever ce projet et d'en conforter la qualité :</p> <ol data-bbox="544 562 1453 1263" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="544 562 1453 629">1. Mêmes demandes que celles listées par la CDPENAF, (voir ci-dessus §3.2) auxquelles s'ajoutent celles-ci-dessous : <li data-bbox="544 685 1453 752">2. Mettre en conformité le Rapport de Présentation et le règlement écrit avec la Loi Littoral ; <li data-bbox="544 763 1453 831">3. Préciser la notion de logements sociaux dans les servitudes de mixité ; <li data-bbox="544 842 1453 909">4. Vérifier les emprises des emplacements réservés 11 et 15 voire les modifier pour assurer les connections ; <li data-bbox="544 920 1453 1066">5. Prendre en compte les propositions de compléments (voir annexe 1 du présent avis) vis-à-vis des éléments du patrimoine bâti (règlement écrit et graphique – OAP thématique « Architecture et paysage ») ; <li data-bbox="544 1077 1453 1144">6. Mettre à jour la liste et la carte des servitudes d'utilité publique ; <li data-bbox="544 1155 1453 1263">7. Adapter le règlement écrit concernant le stationnement des vélos (arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation de ces infrastructures dans les bâtiments).
<p data-bbox="204 1608 504 1715">Chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc</p> <p data-bbox="236 1753 472 1783">6 septembre 2023</p>	<p data-bbox="544 1296 1417 1364">Avis FAVORABLE sous réserve expresse de la prise en compte des demandes suivantes :</p> <ol data-bbox="544 1375 1453 2036" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="544 1375 1453 1442">1. Reclasser en zone agricole de 2 parcelles situées sur le chemin de Gravanne <li data-bbox="544 1464 1453 1498">2. Reclasser en zone agricole (A) la zone Nj de Maraîche <li data-bbox="544 1520 1453 1588">3. Établir un échancier précis de priorisation d'ouverture à l'urbanisation des 5 OAP <li data-bbox="544 1610 1453 2036">4. Demandes d'évolution du règlement pour les zones A, Ap, N et Nj : <ul data-bbox="587 1700 1453 2036" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="587 1700 1453 1767">- Limiter à 60 m2 de surface de plancher les extensions d'habitations autorisées en zone A, Ap ou N ; <li data-bbox="587 1778 1453 1957">- Renforcer les dispositions du règlement en ce qui concerne les exhaussements ou dépôts de matériaux en zones A, Ap ou N : expliciter les conditions requises pour les autoriser afin de préserver et garantir à terme l'activité agricole ; <li data-bbox="587 1968 1453 2036">- Retirer du règlement de la zone Nj, le terme « équipements sportifs ».

<p align="center">CCI 21 juillet 2023</p>	<p align="center">Avis FAVORABLE.</p>
<p align="center">APIEME 31 août 2023</p>	<p>L'APIEME salue l'attention portée par la commune de Neuvecelle à la préservation des ressources en Eaux au travers de son engagement dans les différents programmes d'actions portés par l'Association.</p> <p>Concernant l'infiltration des eaux pluviales l'APIEME propose de compléter les prescriptions du PLU pour les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interdiction d'utiliser un puits perdu : ce type d'ouvrage est directement connecté à une nappe ; • Autorisation de bassin, noue ou de puits d'infiltration à condition : <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'ils ne fassent pas plus de 3 m de profondeur par rapport au terrain naturel ; ➤ que la hauteur de la zone non saturée entre les plus hautes de la nappe et le fond de l'ouvrage soit au minimum de 1 m de façon à permettre une certaine autoépuration des eaux ; • Les ouvrages doivent être entretenus afin de maintenir un fonctionnement compatible avec les objectifs de protection des nappes ; • Les eaux de voiries et de parkings doivent être traitées par un décanteur-déshuileur avant infiltration.
<p align="center">INAO 28 juin 2023</p>	<p>Pas d'objection à ce projet, mais demande que soient prises en compte les remarques suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Corriger la liste incomplète des SIQO présents sur la commune 2. Reclasser en zone agricole (A) la zone Nj de Maraîche 3. Reclasser en zone agricole (A) une parcelle de 2000 m² classée Uc au lieu-dit « Le Tir aux pigeons » 4. Supprimer les OAP1 et 5, en exploitant au mieux le fort potentiel de réhabilitation de logements vacants
<p>RTE (Réseau public de transport d'électricité) 21 juin 2023</p>	<p>Aucune observation à formuler</p>

3.4 Bilan de la concertation avec le public

Lors de sa délibération du 18 février 2021, le conseil municipal avait arrêté les modalités de la concertation avec le public, à savoir :

- Mise à disposition du public en Mairie, aux horaires habituels d'ouverture, de documents d'information au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et des études (Etudes, éléments de diagnostic, PADD...) ;
- Mise à disposition du public en Mairie, aux horaires habituels d'ouverture pendant toute la durée des études et de l'élaboration du projet, d'un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- Organisation d'au moins 2 réunions publiques, aux grandes étapes de la démarche. Ce sont finalement 3 réunions publiques qui ont été organisées, avec, pour chacune, entre 50 et 80 participants :
 - Le 10 mars 2022 (PADD)
 - Le 15 septembre 2022 (les documents réglementaires)
 - Le 1^{er} juin 2023 (Présentation globale du futur PLU)
- Information régulière du public sur l'évolution de la procédure de révision du PLU, à travers les différents supports de communication de la commune (Site internet – publication municipale « Neuv'Echos » ainsi que dans le bulletin municipal - Affichage sur les différents panneaux de la commune et avis dans la presse locale). A cela s'ajoutent régulièrement des parutions dans la presse locale.

Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une présentation en séance conseil municipal du 8 juin 2023 et a été approuvé à l'unanimité. Ce bilan constitue la pièce n°6-2 du dossier d'enquête

• Bilan de cette concertation en résumé

3 contributions déposées sur le registre papier, 36 courriers reçus en Mairie et insérés dans le registre et de nombreuses questions posées au cours des différentes réunions publiques.

Parmi les sujets abordés : Gens du voyage - mobilités – projet de RER Sud Léman – Les OAP - stationnements – densification - sécurité aux arrêts de bus – croissance démographique - règlement graphique (zonages A et Ap) - demandes de constructibilité...



4 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E 23000093/38 du 28 juin 2023, monsieur le président du Tribunal administratif de Grenoble a désigné monsieur Dominique MISCIOSCIA, directeur d'école à la retraite, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Bruno Perrier en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale N°5 du plan local d'urbanisme de la commune de NEUVECELLE (Haute-Savoie).

4.2 Composition du dossier de l'enquête

Le dossier « Révision du PLU », établi par le bureau d'études « LOUP-MENIGOZ » et mis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

0.1 Page de garde

0.2 Sommaire

0.3 Résumé non technique 21 p.

1. Rapport de présentation

1.1 Rapport de présentation : diagnostic 252 p.

1.2 Rapport de présentation : justification et évaluation environnementale 123 p.

2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 13 p.

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 42 p.

4. Règlements

4.1 Règlement graphique au 1/3000^e 1 plan

4.2 Règlement écrit 157 p.

5. Annexes

5.1 Servitudes d'utilité publique 21 p.

5.2 Périmètre de droit de préemption urbain (DPU) 1 p.

5.3 Classement sonore des infrastructures 49 p.

5.4 Annexes sanitaires

5.4.1.1 Plans eau potable 7 plans

5.4.1.2 Notice eau potable 26 p.

5.4.2.1 AC Zone collectée par PR Grande Rive 1 carte

5.4.2.2 Bilan 2022 assainissement Thonon - collecte CCPEVA 23 p.

5.4.2.3 Carte assainissement collectif 1 carte

5.4.2.4 Données STEP 9 p.

5.4.2.5 Notice assainissement 1 p.

5.4.3.1 Notice Eaux Pluviales 2006 39 p.

5.4.3.2 Plan réseau Eaux Pluviales 7 cartes

5.4.4.1 Notice annuelle gestion des déchets 14 p.

6. Pièces jointes

6.1 Porter à connaissance de l'Etat	
carte enjeux – note enjeux – note juridique	54 p.
6.2 Bilan de la concertation	41 p.
6.3 Carte d'aléas	1 carte
6.4 Espaces Boisés Classés significatifs + 1 plan	19 p.
6.5 Lotissement des Mateirons	12 p.
6.6 Avis des personnes publiques associées	
6.6.1 CDPENAF rapport	14 p.
6.6.2 CDPENAF Avis	2 p.
6.6.3 Services de l'État	20 p.
6.6.4 APIEME	2 p.
6.6.5 INAO	1 p.
6.6.6 Chambre d'Agriculture	4 p.
6.6.7 RTE	1 p.
6.6.8 CCI	1 p.

4.3 Mesures de publicité

A l'occasion des 6 permanences tenues en Mairie, j'ai pu observer que l'affichage avait été correctement assuré, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et aux prescriptions de l'article 11 de l'Arrêté Municipal.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet :

- d'un affichage en Mairie et sur les différents panneaux d'affichage de la commune ;
- d'une publication en ligne sur le site de la Mairie à l'adresse suivante : <https://www.mairie-neuvecelle.fr/revision-plu-2021>
- Les quatre publications réglementaires, (Art. L 123-14 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :



❖ Le Dauphiné Libéré

- Jeudi 14 septembre 2023
- Jeudi 5 octobre 2023

❖ L'Essor Savoyard (Le Messenger)

- Jeudi 14 septembre 2023
- Jeudi 5 octobre 2023

4.4 Modalités d'organisation de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie de Neuvecelle sur une période de 30 jours consécutifs, du lundi 2 octobre au mardi 31 octobre 2023 inclus.

Site officiel de la mairie de Neuvecelle

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu, sans difficulté, prendre connaissance du dossier papier ou dématérialisé (sur un poste informatique mis à disposition du public), et formuler ses remarques sur le registre d'observations « papier », aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les observations du public pouvaient également être adressées par courrier postal à l'attention de M. le commissaire-enquêteur, Mairie de Neuvecelle, 42, avenue de Verlagny 74500 NEUVECELLE, **au plus tard le 31 octobre 2023**, le cachet de la poste faisant foi.

Le registre d'enquête dématérialisé

A la demande du maître d'ouvrage, ce registre a été géré par le groupe PUBLILEGAL, 1, rue Frédéric Bastiat 75008 Paris.

L'objectif étant de permettre à un public le plus large possible :

- de consulter, voire de télécharger, l'ensemble des éléments du dossier ;
- de déposer ses contributions directement sur ce registre dématérialisé (**au plus tard le 31 octobre 2023 - 18h00**) :

<https://www.registre-numérique.fr/plu-neuvecelle>

- d'adresser ses observations par messagerie électronique via l'adresse dédiée (**au plus tard le 31 octobre 2023 - 18h00**) :

plu-neuvecelle@mail.registre-numérique.fr

Ces observations transmises par courriel sont publiées sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Permanences du CE :

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en Mairie de Neuvecelle, les :

- Lundi 2 octobre 2023 de 9h00 à **12h30 (*)** (Ouverture de l'enquête)
- Jeudi 12 octobre 2023 de **14h50 à 19h10 (*)**
- Mardi 17 octobre 2023 de 16h00 à **20h30 (*)**
- Samedi 21 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 25 octobre 2023 de 15h00 à **19h10 (*)**
- Mardi 31 octobre 2023 (date de clôture de l'enquête) de 15h00 à 18h00

(*) Un public très nombreux a souhaité me rencontrer, la plupart pour obtenir des renseignements sur ce projet de révision et/ou des changements apportés par rapport au PLU de 2018 encore en vigueur. En raison de cette affluence, les permanences des 2, 12, 17 et 25 octobre ont dû être prolongées.

4.5 Dérroulement et clôture de l'enquête

En conformité avec l'arrêté municipal N° 2023-86 du 5 septembre 2023, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 30 jours consécutifs du lundi 2 octobre au mardi 31 octobre 2023 inclus.

Le vendredi 7 juillet 2023, j'ai rencontré Mme Nadine WENDLING, Maire de Neuvecelle entourée de M. Hervé LACHAT, adjoint à l'urbanisme et de Mme Catherine SANNICOLO, directrice générale des services, pour un premier contact et définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête : publicité de l'enquête, registre dématérialisé et adresse électronique, jours et heures de mes permanences, lieu d'accueil du public...

Le mercredi 30 août 2023, j'ai effectué, en compagnie de Mme le maire et de son adjoint à l'urbanisme, une visite la plus exhaustive possible de l'ensemble du territoire de la commune. Visite qui m'a permis à la fois d'appréhender la morphologie de la commune, (secteurs objets d'une OAP, les parcs et zones humides, secteurs objets d'une zone Nrer ou d'un STECAL, centralités de Milly et Grande Rive...), et de percevoir ainsi les grandes lignes directrices de son PADD.

Le jeudi 14 septembre 2023, j'ai rencontré de nouveau Mme la directrice générale des services, afin de procéder aux formalités de visa de tous les éléments constitutifs du dossier d'enquête unique.

Lundi 2 octobre 2023 de 9h à 12h30 : première permanence, **11** personnes reçues.

Jeudi 12 octobre 2023 de 14h50 à 19h10 : seconde permanence, **18** personnes reçues dont 1 sur RV téléphonique à 14h50.

Mardi 17 octobre 2023 de 16h00 à 20h30 : troisième permanence, **21** personnes reçues.

Samedi 21 octobre 2023 de 9h à 12h : quatrième permanence, **8** personnes reçues.

Mercredi 25 octobre 2023 de 15h à 19h10 : cinquième permanence, **16** personnes reçues.

Mardi 31 octobre 2023 de 15h00 à 18h00 : Sixième et dernière permanence, **11** personnes reçues.

Aucun incident ne s'est produit au cours de cette enquête publique.

Je tiens à souligner ici que la municipalité de Neuvecelle m'a réservé le meilleur accueil, mettant à ma disposition tous les moyens bureautiques nécessaires à ma mission et un vaste bureau pour l'accueil et la réception du public. Qu'elle en soit ici remerciée.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins, conformément à l'Art. 6 de l'arrêté municipal, et j'ai emporté le dossier et le registre d'enquête pour rédiger le présent rapport.

Puis, conformément à l'Art. R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis au maître d'ouvrage **le vendredi 10 novembre 2023**, ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses réponses et/ou observations éventuelles.

Le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse par courriel le **24 novembre 2023**.

J'estime, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été respecté.

---oooOooo---

5 / ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1 Recensement des contributions

Au cours des 6 permanences tenues en Mairie de Neuvecelle :

- J'ai reçu la visite de 85 personnes,
- et enregistré 32 courriers plus une pétition comportant 600 signatures, qui m'ont été, soit remis en main propre, soit adressés par voie postale ordinaire ou en recommandé avec accusé de réception.

Le registre « papier » tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ne contenait que 3 dépositions.

Le registre numérique dédié à cette enquête a, quant à lui, enregistré un total de 76 contributions décomposées comme suit :

- ▶ 57 contributions directes ;
- ▶ 19 courriels.

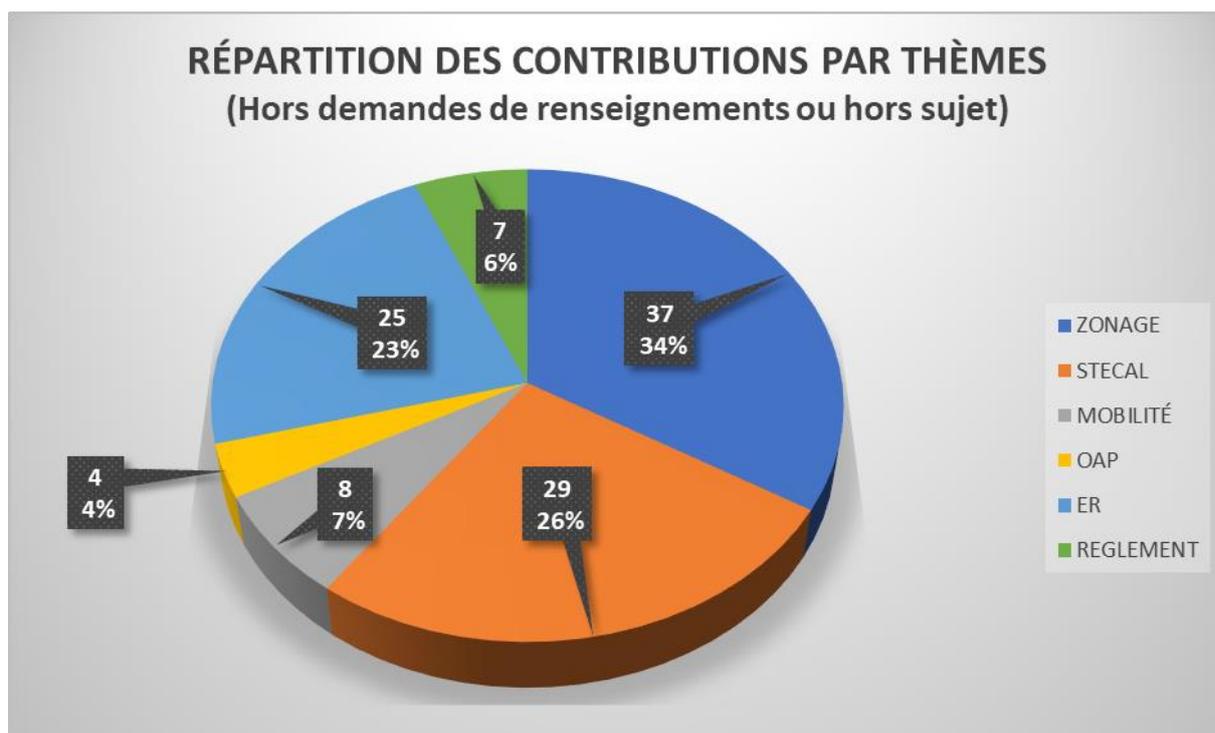
La plupart de ces contributions numériques étant le plus souvent accompagnées de nombreuses, voire volumineuses, pièces jointes.

Après croisement de toutes ces contributions et regroupement des doublons, c'est finalement un total de **124 observations** que j'ai recensées et analysées.

5.2 Analyse quantitative des observations

Hormis les **10** demandes de renseignements auxquelles j'ai pu apporter des réponses sur la base des pièces du dossier soumis à l'enquête et de **4** contributions hors sujet, les observations regroupées par thèmes se répartissent comme suit :

- **37** (34 %), concernent des droits à construire : demandes de modification de zonage, principalement en vue de reclasser des parcelles en zone urbanisée ;
- **29** (26 %) plus une pétition de 600 signatures, concernent la mise en place très contestée, d'un STECAL destiné à l'aménagement d'un terrain familial locatif à destination des gens du voyage, en zone naturelle boisée ;
- **25** (23 %), concernent les emplacements réservés ;
- **8** (7 %), concernent la thématique « Mobilités » le plus souvent en lien avec les emplacements réservés destinés à l'élargissement d'un certain nombre de voiries et en rapport avec la sécurité (ou plutôt l'insécurité) routière induite ;
- **7** (6 %), concernent les documents règlementaires ;
- **4** (4 %), concernent les orientations d'aménagement et de programmation.



5.3 Analyse des observations du public, mémoire en réponse commentaires et avis du commissaire-enquêteur

L'analyse des observations du public a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, remis en main propre à Madame le maire de Neuvecelle, lors d'une réunion en date du 10 novembre 2023 (courrier de remise annexé au présent rapport).

Ont assisté à cette réunion, Mme Nadine WENDLING, maire de la commune de Neuvecelle, M. Hervé LACHAT, adjoint à l'Urbanisme, Mme Sabine LOUP-MENIGOZ, architecte DPLG, urbaniste OPQU, et moi-même.

La présentation de ce document a été faite sur grand écran au moyen d'un vidéo projecteur, et commentée point par point par mes soins.

Le Maître d'ouvrage a souhaité apporter une réponse à toutes les observations émises. Celles-ci ont été directement intégrées aux tableaux du PV de synthèse, constituant ainsi son mémoire en réponse, dans lequel j'ai ensuite moi-même intégré mes commentaires et avis définitifs.

Aussi, afin d'éviter des redondances inutiles, le document ci-dessous intègre-t-il dans sa totalité, le PV de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, complété de mes commentaires et avis définitifs.

1. Demandes de modification de zonage

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
P15 – C31	BOCQUERAZ Éric	AS 499 et 504	Terrains constructibles achetés il y a 15 ans. Droits de donation payés sur la valeur de terrains constructibles aujourd'hui classés en zone A à l'exception de la partie Est de la parcelle 504 (environ 1/3 de la surface, ce qui empêche toute construction, alors qu'elles sont entourées au nord à l'est et au sud de constructions. Demande reclassement en zone Uc.
<p>Commentaires CE : il semble que le trait de séparation entre la partie constructible et la partie agricole ait été mal positionné, empêchant toute possibilité de construire. Repousser la limite de quelques mètres ne me paraît pas de nature à compromettre l'équilibre général du PLU.</p>			
<p>Réponse MO : avis favorable pour déplacer légèrement la limite de la zone Uc sur la parcelle 504 pour permettre sa constructibilité.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			
C09 - P16	DECOUZ Marguerite	AD 30 et 31	Demande classement en zone N, des parcelles 30 et 31 au motif que si celles-ci étaient construites, l'accès à la parcelle 267 (N) serait impossible. Celle-ci serait donc totalement enclavée.
<p>Commentaires CE : observation pertinente et pleine de bon sens.</p>			
<p>Réponse MO : avis favorable.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			
P19	VESIN Jean- Paul et Christian	AH 328	Zone Nrer. Emprise non justifiée demande rectification en alignement et non en « parcellaire ».
<p>Commentaires CE : cette emprise me semble en effet aller bien au-delà de l'objectif affiché (gel de toute construction de part et d'autre de la future voie de chemin de fer). On peut lire en p.10 du rapport de présentation (pièce 1.2) : « La zone Nrer classe l'emprise du futur RER Sud-Léman, c'est en fait l'emprise de l'ancienne ligne du Tonkin qui n'est plus en service depuis 1998 ».</p>			
<p>Réponse MO : avis favorable pour inclure la parcelle 328 en Uc ainsi que les parties sud des parcelles 463 et 464 qui sont en continuité jusqu'à la zone N (ripisylve).</p>			
<p>Avis CE : en accord avec cette réponse qui va dans le sens de ma remarque.</p>			

C01 - P5	BOUVIER Jean-Marc	AH 290 et 291	CU accordé en septembre 2020. A terme échu, un 2ème CU est déposé en octobre 2022. Ce dernier fait l'objet d'un sursis à statuer. Le projet de révision classe ces parcelles en zone Nrer ce qui est contesté aux motifs qu'elles ne présentent aucun enjeu pour le futur RER et qu'elles sont desservies par un chemin d'accès qui dessert également la maison d'habitation sise sur la parcelle 295 voisine (servitude "tout usage") et enfin qu'elles sont entièrement viabilisées). Reclassement en zone Uc demandé.
Commentaires CE : ces parcelles sont en fait situées en zone Ap pour la AH290 et N pour la AH291 en bordure de cours d'eau. L'emprise Nrer en se superposant à ces 2 zones inconstructibles crée en effet une confusion. Il serait judicieux de reclasser ces parcelles en N, et/ou Ap et éventuellement ne laisser en Zone Nrer que l'emprise nécessaire en alignement de la future voie.			
Réponse MO : avis défavorable pour inclure les parcelles 290 et 291 dans la zone Uc ; la parcelle 291 fait partie de la ripisylve elle sera donc classée en zone N avec inscription d'un EBC ; la parcelle 292 en continuité sera également classée en zone N.			
Avis CE : dont acte.			
C02 - P6	Famille MOZAT	AS 510, 90... "Le Tir aux Pigeons"	A adressé courriers en Mairie restés sans réponse. Dénonce une prise illégale de photos de sa propriété, photos servant d'illustrations en diverses parties du dossier soumis à l'enquête. Conteste le fléchage "valeur patrimonial" de ses bâtiments. Conteste la possibilité de leur changement de destination en "hébergement touristique". Maintient que sa propriété est un terrain agricole et non un Parc comme mentionné dans le dossier et réfute le classement Ap de la majeure partie de ses terres.
Commentaires CE : Je prends acte de la volonté de ces propriétaires de ne pas envisager d'évolution possible pour leurs propriétés, ces propositions d'évolution ne me semblant pourtant pas dénuées d'intérêt.			
Réponse MO : avis favorable pour retirer les photos du rapport de présentation et pour retirer la permission de changer de destination. Par contre, avis défavorable pour retirer le repérage pour la valeur patrimoniale car les constructions ont un style particulier (anglais pour la maison et atelier pour l'ancien local de tir aux pigeons), et avis défavorable pour changer la zone Ap en A, car le site a bien une valeur paysagère en cohérence avec la demande du SCot du Chablais (classer au moins la moitié des zones agricoles en Ap).			
Avis CE : les arguments du MO me semblent à la fois pertinents et cohérents avec le PADD.			
C05 R1-R2-R3 P10 P48	BLANC Claudine, Luc, Annick	AH 198, 409, 495	Une clôture (muret grillagé d'1,50m de hauteur) ceint les 2 parcelles 198 et 409 d'un seul tenant. Dès lors la parcelle 409 ne saurait être classée en zone N (Art. 2258 du Code civil). De plus un mur de soutènement haut de 2,60 m sur 40 cm de large sépare la parcelle 409 de la parcelle 189 située en dessous. Demande reclassement Uc
Commentaires CE : le classement en zone N de cette parcelle 409 complètement enclose où toute construction semble impossible, ne me paraît ni utile ni nécessaire.			
Réponse MO : avis favorable pour classer la parcelle 409 en Uc, car cette bande N était prévue pour l'accès d'une ancienne zone agricole, ce qui n'a plus lieu d'être. De plus il y a une rupture de la zone N actuellement par un mur supérieur à 2,60 m de hauteur.			
Avis CE : dont acte.			

C08 - P17	REBET Thierry et Mme	AN 286 et 367	Demande reclassement de ces parcelles en Uc
Commentaires CE : parcelles situées en Zone A en extension de la zone Uc. Leur reclassement serait en totale contradiction avec la Loi Littoral et les objectifs 1 et 3 du PADD.			
Réponse MO : avis défavorable car le classement des ces parcelles en Uc constituerait une extension de l'urbanisation empiétant sur le plus vaste tènement agricole restant de la commune, ce qui serait impossible à justifier.			
Avis CE : dont acte.			
C11.1 P 14	WOLF Jean-Pierre	AE 410 et 409	Classement en zone N injustifié et abusif pour les parcelles 409 et 410. Envisage de contester ce classement par tous moyens légaux.
Commentaires CE : ce classement pourrait paraître abusif du fait que les parcelles voisines 256, 258 et 260 sont classées en zone Ub. Toutefois, la vue aérienne montre que toutes ces parcelles sont boisées (EBC, ripisylve du Forchex) et devraient, à ce titre, être toutes classées en zone N. Ceci est d'ailleurs une demande formulée par la CDPENAF et les Services de l'État.			
Réponse MO : avis défavorable car ces parcelles sont boisées, d'autant plus que les parcelles voisines 256, 258 et 260 vont être également classées en N à la demande de l'Etat. Rappelons que l'ensemble constitue un continuum boisé jusqu'à la ripisylve du Forchex.			
Avis CE : dont acte.			
C12 - P22	HYVERT Alain	AK 483 et 482	Maison désormais classée isolée en Zone A. Demande possibilité d'un classement AU.
Commentaires CE : ce présent projet ne le prévoit pas. Demande éventuellement à étudier lors d'une prochaine évolution de ce PLU.			
Réponse MO : avis défavorable car c'est une urbanisation dispersée dans un tènement agricole qu'il s'agit de préserver à proximité de la ferme maraîchère au sud.			
Avis CE : dont acte.			
C16 - P3	REBET Michel	AC160 AC486 AC487	Conteste le classement Ap de ses parcelles, sans réelle justification, et demande leur reclassement en zone Uc.
Commentaires CE : les 2 zones Ap de ce secteur auraient, me semble-t-il, vocation à se rejoindre afin d'y constituer une véritable coupure d'urbanisation et/ou constituer ainsi un gisement foncier intéressant pour l'avenir. Pour ce qui concerne les parcelles AC 486 et 487, celles-ci sont occupées par une habitation repérée en tant que bâti à valeur patrimoniale. Elles pourraient être reclassées en zone Ua en cas de réunion des 2 zones Ap.			
Réponse MO : avis défavorable car c'est un secteur à préserver plus largement pour un futur projet organisé dans le centre de la commune (avec OAP lors d'une future révision du PLU) en accord avec la demande de l'État de classer également les parcelles 794, 795, 796, 797, 647, 649 et une partie de la 375 en Ap.			
Avis CE : en plein accord avec cette réponse. En ce qui concerne la parcelle AC 375, qui n'est pas explicitement mentionnée dans l'avis des services de l'État, sa propriétaire était en effet venue me rencontrer pour avoir des renseignements concernant un éventuel changement de zonage. Ma réponse, basée sur le règlement graphique soumis à l'enquête, fut qu'aucun changement n'impactait sa parcelle classée Uc. (cf obs. P7 – PINCHON Isabelle).			

C19 - P44	BUTTAY Anne-Marie	AK499, 500, 501, 502, 504	Conteste le classement en zone N de toutes ces parcelles jugé injustifié et qui de surcroît entraînerait de sérieux problèmes de succession. Affaire suivie par CDMF Avocats
E14 - @15	CDMF Avocats / Indivision BUTTAY	AK 499, 500, 501, 502 et 504	Parcelles AK 499, 500, 501, 502, 504, classées en zone UC au PLU en vigueur. Seule la AK 499 supporte une habitation. Ce projet de révision classe l'ensemble de ces tènements, y compris les parcelles voisines construites (503, 507, 508...) en Zone N. Classement contesté en ce qu'il ne présente aucune des caractéristiques des zones N. (Art. R 151-24 du CU) : non boisées, non incluses dans le périmètre des zones boisées repérées par la CDNPS et non identifiées par le PADD comme concourant à la préservation des paysages et de la biodiversité (p.7 du PADD). Ces terrains, entourés de constructions, ne permettent plus de répondre à des objectifs de nature écologique. Le classement en zone N de ces parcelles n'est donc pas justifié. L'ensemble de ces parcelles constituant une dent creuse aurait dû être inclus dans la zone urbanisée selon la méthode de détermination de l'enveloppe urbaine. L'implantation de 3 constructions, après la division du terrain prévue par les propriétaires, est parfaitement compatible avec les prévisions de création de logements, compte-tenu des perspectives de développement démographique, décrites dans le rapport de présentation. Il y a donc, manifestement, une erreur d'appréciation quant au classement des parcelles de l'indivision BUTTAY, en zone N. Seul un classement en zone U est envisageable, quand bien même des limitations à l'ampleur des constructions pourraient être apportées par le règlement écrit de la zone.
Commentaires CE : toutes ces parcelles se situent en zone naturelle en bordure du Forchex. Les habitations existantes disséminées au sein de ce vaste secteur étant considérées comme de l'habitat diffus en milieu naturel. L'urbanisation de tout ce secteur serait à la fois contraire aux objectifs du PADD et à la Loi littoral.			
Réponse MO : avis défavorable car étendre la zone Uc sur ce secteur constituerait une extension de l'urbanisation sur un secteur aujourd'hui uniquement occupé par quelques constructions dispersées à proximité de la ripisylve du Forchex. De plus selon la compatibilité avec le SCoT, il faudrait faire une OAP sectorielle car le tènement mesure plus de 2500 m².			
Avis CE : cette réponse n'appelle pas d'autre commentaire de ma part.			
E16	MEROTTO Avocats pour SCI ALAMAL	AN 39, 172 et 368	La SCI ALAMAL est propriétaire depuis le 03 février 2009 des parcelles de terrain situées lieu-dit « Les Confertes » à NEUVECELLE, cadastrées section AN n°39, 172 et 368. Lorsque la SCI ALAMAL a procédé à l'acquisition de ces parcelles, celles-ci étaient constructibles et plus précisément classées en zone AU du PLU de NEUVECELLE. Dans le cadre de cette révision, il est prévu de classer ces parcelles en zone agricole donc inconstructibles. La SCI ALAMAL conteste ce classement en vertu de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme et précise que celles-ci sont bordées au nord et à l'ouest par un vaste secteur urbanisé et bénéficient d'un accès direct sur la voie publique. Dès lors, elles présentent toutes les caractéristiques permettant un classement en zone constructible (cf. PLU de 2018).
Commentaires CE : la zone AU ne s'étant pas réalisée, les parcelles ont été reclassées naturellement en Zone A. Les reclasser en zone urbanisable serait aujourd'hui contraire aux objectifs fixés du PADD en termes de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'aux prescriptions de la Loi littoral limitant au strict nécessaire les extensions d'urbanisation sur le territoire de la commune en justifiant justement celles-ci de leur caractère exceptionnel.			
Réponse MO : avis défavorable car le classement des ces parcelles en Uc constituerait une extension importante de l'urbanisation empiétant sur le plus vaste tènement agricole restant de la commune, ce qui serait impossible à justifier.			
Avis CE : en plein accord avec cette réponse.			

P32 - @17	GIRARD- SOPPET Dominique	AC 594	<p>Propriétaire depuis 2003 des parcelles cadastrées AC 589 (1200 m2) et 594 (1005 m2). Unité foncière classée en zone constructible Ub au PLU en vigueur (habitation sur la parcelle 589 et pelouse d'ornement sur la 594). Ce projet de révision classe la parcelle 589 en zone Nj pour des jardins collectifs. Classement contesté, car parcelle privée et non communale, d'une part et servant de pelouse d'agrément, donc non agricole, d'autre part. Enfin, l'appellation « jardins collectifs » fait référence aux jardins familiaux, aux jardins d'insertion et aux jardins partagés ». Le choix de zone Nj pour la parcelle privée N° 594 n'apparaît donc pas cohérent avec les caractéristiques annoncées de cette zone.</p> <p>Proposition : Si la parcelle N° 594 dans le projet du nouveau PLU est inconstructible alors qu'elle se trouve toujours à l'intérieur de la zone urbaine, souhaite garder la possibilité d'implanter des annexes à son habitation principale sur cette parcelle, ce que n'autorise pas le zonage Nj alors que cela est autorisé en zone N. Aussi, demande au minimum un classement en zone N de la parcelle N° 594.</p> <p>En cas de refus de cette proposition et de maintien en zone Nj, demande de faire appliquer la Doctrine de la CDPENAF concernant les zones A et N (Cas particulier des terrains pour lesquels la construction principale est en zone U et l'essentiel du reste du terrain est en N) qui propose que « lorsque le fond de parcelle est un terrain d'agrément et n'a pas de caractère agricole, il est possible de positionner, sur le règlement graphique, la limite de la zone U de manière à permettre l'implantation d'annexes, mais sans pour autant permettre une division parcellaire et la construction d'une nouvelle habitation ». Cette solution consistant à repousser la limite de la zone Ub sur la moitié sud de la parcelle N°594 suffirait donc pour y envisager l'implantation d'annexes.</p>
<p>Commentaires CE : on peut lire en page 10 du rapport de présentation pièce 1.2 « La zone Nj classe deux secteurs qui sont propriété communale où les élus ont un projet de culture : un verger-forêt en continuité du Parc de Clair Matin à Milly et des jardins partagés vers la chapelle de Maraiche ». Aussi, afin d'éviter des confusions ou des contestations possibles, serait-il nécessaire de limiter strictement l'emprise de la zone Nj aux propriétés communales et reclasser les parcelles privées en zone N comme souhaité par ce propriétaire.</p>			
<p>Réponse MO : avis favorable pour classer la parcelle en zone N, ainsi que les parcelles voisines 595 et 596 qui sont privées et qui ne peuvent pas être classées en zone Nj.</p>			
<p>Avis CE : dont acte, sous réserve de limiter strictement l'emprise de la zone Nj aux propriétés communales et reclasser en N, le cas échéant, toutes les parcelles privées présentes sur ce vaste ensemble. (Exemple : parties des parcelles AC 424 et 36).</p>			

P31 - @19	ALJARBOA Nasser	AH 394 et 514	<p>Le 23 /12/2021, achat de 2 parcelles (AH 514 et 394), montant 1.183.250 €. Objectifs : Rénovation de la maison sur la parcelle 394 et construction d'une petite maison familiale sur la parcelle attenante (514). Au moment de la transaction, aucune information donnée sur ce projet de révision du PLU pourtant arrêté dès février 2021 ! (ni par le Notaire, ni par l'administration ou la mairie). Le prix proposé et accepté pour cette acquisition tenait compte de la constructibilité de ces terrains ! Or la parcelle 514 se retrouve, avec ce projet de révision, classée en zone Ap donc inconstructible.</p> <p>Conséquence de ce déclassement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préjudice financier important compte tenu du montant élevé de la transaction (terrains constructibles) - Préjudice moral du fait de l'impossibilité de réaliser le projet familial. <p>Ces préjudices sont d'autant plus importants au constat que seule cette parcelle 514 de la zone Uc est concernée. En cas de maintien en l'état du plan de zonage, tous les recours possibles seront engagés afin d'obtenir un dédommagement.</p>
<p>Commentaires CE : la vue aérienne de ces parcelles montre que la parcelle AH 514, totalement entourée de constructions, serait une dent creuse selon la méthodologie d'approche de l'enveloppe urbanisée imposée par le SCoT et présentée en page 108 du rapport de présentation pièce 1.1. En conséquence, la demande de ce propriétaire me paraît fondée et recevable.</p>			
<p>Réponse MO : avis favorable pour classer toutes les parcelles de la petite zone Ap en Uc car c'est une dent creuse (surface totale inférieure à 2500 m² sans compter le site de la maison existante).</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			
P12 - E4 - E20 - C06 - C15	Famille HÖLDERICH	AC 36 et 424	<p>Projet immobilier sur AC 36, 37 et 424. Or la AC 424 a été déclassée en zone Nj (jardins partagés). Contestent ce classement Nj sur une parcelle privée et non communale et demandent modification de zonage pour permettre ce projet (avec proposition d'échange équilibré entre Partie Sud de l'AC36 contre partie Nord AC 424 sans modification des surfaces N et Ub afin de garantir la non-constructibilité sur le reste de ces 2 parcelles).</p>
<p>Commentaires CE : D'une part le classement Nj n'est pas approprié s'agissant d'une parcelle privée, d'autre part la proposition faite par ces propriétaires, respectueuse des règlements et ne modifiant en rien l'équilibre de ce projet de PLU, me paraît tout à fait recevable.</p>			
<p>Réponse MO : avis favorable pour inclure la parcelle 424 en Ub, car privée elle ne peut pas être classée en en Nj, sous condition que la proposition d'échange soit effective.</p>			
<p>Avis CE : les parcelles constructibles AC 36 (999 m²) et AC 37 (122 m²), totalisant 1121 m² contre 751 m² pour la parcelle AC 424, la proposition d'échange (N ↔ Ub) ne devrait poser aucun problème dans la mesure où, d'après les documents fournis par ces propriétaires, le projet de construction nécessiterait environ 200 m² au sol ce qui porterait peut-être à un maximum de 600 m² la surface constructible utile, compte-tenu du recul prévu d'environ 8 m par rapport à la voirie. Les surfaces restant en zone N totaliseraient ainsi après échange un peu plus de 1200 m² contre 751m² dans le présent projet.</p>			

P8 - @1	GALICHET Agnès	AH 348	Demande changement de zonage (Ub vers Ua zone historique) afin de pouvoir concrétiser son projet d'agrandissement, actuellement impossible en Ub.
Commentaires CE : dans la mesure où cette parcelle est contigüe à la zone Ua et présente un caractère patrimonial, la demande de ce propriétaire ne me paraît pas incompatible avec les objectifs du PADD, et pourrait donc être recevable sous réserve que l'agrandissement envisagé n'induisse aucune gêne supplémentaire au voisinage immédiat.			
Réponse MO : avis favorable pour inclure la maison de la parcelle 348 en Ua et dans le périmètre à valeur patrimoniale.			
Avis CE : dont acte			
P1 - @2	PAIONI Jacques - ARNTZ Dietrich	AK 613	Demande reclassement en Uc de la parcelle AK 613 entièrement viabilisée et limitée au nord par voie d'accès aux habitations voisines, sorte de limite séparative avec la grande zone agricole située de l'autre côté de cette voie. La parcelle AK 616 contigüe appartenant au même propriétaire serait aménagée en voie d'accès.
Commentaires CE : cette demande me paraît recevable dans la mesure où cette parcelle est limitée au nord par la voie de desserte du lotissement voisin qui sépare nettement le secteur urbanisé Uc du vaste tènement agricole situé au-delà de celle-ci. En y incluant la parcelle AK 614, sous réserve que son propriétaire en fasse la demande, la zone Uc serait ainsi bien circonscrite.			
Réponse MO : avis favorable pour classer les parcelles 613, 614 et 306 en Uc, le chemin (parcelle 306) faisant une limite ; l'ensemble mesure moins de 2500 m².			
Avis CE : dont acte.			
P4 -E5 et E6 - C03	CDMF-Avocats / VESIN Raphaël et Nadine	AI 630 - 622 - 624 - 625 - 668 - 669 - 670 - 641 - 647 -	Contestent le classement en zone N de tout ou partie des parcelles 622, 624, 625, 630, 647, 668, 669 et 670, auparavant constructibles au sens de l'Art. R151-24 du code de l'urbanisme. Présence des réseaux 'eau potable, assainissement...
Commentaires CE : le classement N me paraît bien justifié et par les objectifs 1, 2 et 3 du PADD ainsi que par la présence d'un cours d'eau traversant ce secteur.			
Réponse MO : avis défavorable car il est souhaitable de conserver cette parcelle partiellement boisée en N, proche de secteurs plus largement boisés au nord-ouest et au sud-est.			
Avis CE : dont acte.			
P11 - @10	SABATIER Pierre et TUPIN François	AH 328	Classement Nrer contesté car non justifié . Demande de CU : Sursis à statuer. Demande reclassement en Ub du fait que cette parcelle n'est d'aucune utilité pour l'emprise du futur RER.
Commentaires CE : Idem P19			
Réponse MO : déjà vu (avis favorable pour inclure la parcelle 328 en Uc ainsi que les parties sud des parcelles 463 et 464 qui sont en continuité jusqu'à la zone N en ripisylve).			

P18 - @11	BUTTAY Erwan	AN 336	Projet de construction. CU déposé en février 2022 et valide jusqu'en 2024 . Demande reclassement en zone UC.
P20 - @12	BUTTAY Dominique	AN 389	Parcelles cadastrées en UC N°388 et 389 et une petite partie de la 336 situées chez BUTTAY SUD. Terrain constructible acheté en 2004 empruntant sur 15 ans pour un montant de 137.335 €, dans le but de le donner aux enfants pour qu'ils puissent construire un jour. Sur ces parcelles, un certificat d'urbanisme a été accepté par la commune de Neuvecelle et toujours valable jusqu'au 15 juin 2024. A ce jour, ce terrain est toujours constructible et nous souhaitons le conserver en zone Uc alors que les services de l'état demandent le classement en zone A ou Ap des parties non construites de ces parcelles.
Commentaires CE : le déclassement de ces parcelles pourrait fragiliser l'existence même de ce petit secteur classé en Uc. Personnellement je suis favorable au maintien en partie des parcelles AN 388 et 389 en zone Uc en réduisant éventuellement leur périmètre afin de limiter les possibilités de construire à 1 seul bâti.			
Réponse MO : avis favorable pour conserver le classement partiel de ces parcelles en Uc, l'avis de l'Etat ne sera pas suivi.			
Avis CE : dont acte.			
@27 - C14	BERRY Paul	AB234	Demande reclassement de la parcelle privée AB234 en zone Ucm (lotissement des Mateirons) car déjà inscrite, sans doute par erreur, en zone Ue au PLU de 2018 en vigueur. Cette parcelle privée n'ayant pas vocation à accueillir des équipements publics.
Commentaires CE : il s'agit sans doute d'une erreur matérielle à corriger.			
Réponse MO : avis favorable, car c'est en effet une erreur de trait.			
Avis CE : dont acte, le MO confirmant mon impression première.			
E33 E36 C22 C26 P36	Me BOUVIER / RASHDAN	AH614	Parcelle AH 614, constructible au PLU 2018 en vigueur et reclassée en zone Ap dans ce projet de révision. Classement jugé illégal en ce que cette parcelle constitue une dent creuse qu'elle est dépourvue de toute valeur agricole et non située dans un secteur à dominante rurale et à caractère agricole. A contrario, ce classement serait compatible avec les orientations du SCoT : « les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2.500 m ² constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT ». Demande de revoir ce classement en classant cette parcelle de nouveau en zone Uc.
Commentaires CE : le secteur en question classé en zone Ap s'étend sur un total d'un peu plus de 6000 m ² . La parcelle de ce propriétaire couvrant une surface d'un peu plus de 2000 m ² . Il me paraît évident qu'il s'agit actuellement d'un gisement foncier important inséré en zone urbanisée qui pourrait à l'avenir, dans le cadre d'une nouvelle évolution de ce PLU et si les besoins s'en font sentir, faire l'objet d'une OAP. Ce n'est pas le choix qui a été retenu dans le présent projet.			
Réponse MO : avis défavorable car c'est un secteur paysager et partiellement boisé, de plus supérieur à 2500 m ² au total ; c'est sans doute une future réserve foncière pour une prochaine révision du PLU (car proche du futur RER Sud-Léman).			
Avis CE : en plein accord avec le MO.			

P35 @29	KAYA Cihangir et Rustem	AS 22, 26, 97, 100 et 532	<p>Terrains constructibles achetés fin 2022 pour construction résidence principale. Permis de construire (PC 074 200 23 A003) déposé le 16/03/2023 puis complété en juillet 2023 suite à 2 demandes de compléments de la commune. Demande finalement suivie par une décision de sursis à statuer car en date du 8 juin 2023, ce projet de révision classe ces terrains en zone Ap inconstructible. Cela est Incompréhensible et contestable dans la mesure où, lors de l'achat du terrain fin 2022 à aucun moment nous n'avons été informés de la volonté de la commune de faire déclasser les parcelles ni par le notaire, ni par la commune lors du dépôt de permis. Le terrain est pourtant situé dans une zone résidentielle et constructible, et la zone boisée et classée du côté du lieu dit "tir aux pigeons" reste bien préservée ! Demande le reclassement en zone Uc.</p>
<p>Commentaires CE : ces personnes n'auraient apparemment pas reçu, au moment de l'achat de ces terrains, alors constructibles, d'information concernant ce projet de révision en cours d'élaboration. Si cela est éminemment dommageable, il ne m'appartient pas de me positionner sur cette situation qui relève plutôt du terrain juridique.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable car c'est un secteur paysager et boisé en continuité du parc du Tir aux Pigeons très peu bâti à conserver en l'état.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			
E35 - C20 - P45	Cabinet MEROTTO / BOURGNON	AB 90	<p>Dans ce projet de révision il est envisagé de classer la partie non bâtie de la parcelle n° 90 en zone Ap. Le propriétaire conteste fermement cette décision pour 2 raisons :</p> <ol style="list-style-type: none"> rien ne justifie concrètement le classement en zone agricole de la parcelle n° 90 puisqu'elle ne répond à aucun des critères fixés par l'article R151-22 du Code de l'urbanisme et que la supposée valeur agricole de ce tènement n'est pas établie. Par jugement du Tribunal Administratif de GRENOBLE en date du 20 juin 2019, le classement de cette parcelle en Ucm a été annulé et la parcelle n° 90 a été maintenue en zone Uc, c'est-à-dire immédiatement constructible. Un certificat d'urbanisme a été délivré par le Maire de la Commune de NEUVECELLE le 22 mai 2020 confirmant la zone Uc, puis un arrêt de non-opposition à la déclaration préalable de division délivré par la Commune de NEUVECELLE le 19 août 2021. Cette demande d'autorisation déposée sur l'assiette foncière des parcelles n° 89 et 90 a permis la création de deux lots à bâtir. Il résulte de la déclaration de non-opposition à la division foncière obtenue par les Consorts BOURGNON le 19 août 2021 que la parcelle n° 90 notamment a vu sa constructibilité issue des dispositions de la zone Uc cristallisée pendant un délai de cinq années. <p>Aussi est-il demandé de corriger cette erreur d'appréciation et de maintenir la totalité de la parcelle AB 90 en zone Uc.</p>
<p>Commentaires CE : cette parcelle non construite à ce jour, d'une surface de 3600m2 constitue un gisement foncier non négligeable au sein de la zone urbanisée selon la méthodologie du SCoT, qui pourrait peut-être, à l'occasion d'une nouvelle évolution du PLU, faire l'objet d'une OAP.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable car c'est un vaste secteur supérieur à 2500 m² situé entre le lotissement paysager des Mateirons et la zone Uf des grands hôtels qui n'a pas été choisie pour être développée.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			

E37.1	CDMF / LAUBRIET	AK 201, 202, 512 et 515	Le classement en zone N des parcelles AK201, 202 et 512 n'est pas justifié par des considérations paysagères ou écologiques et incohérent avec la cartographie des zones naturelles présentées dans le PADD. Seul un classement en zone Uc est envisageable au même titre que l'ensemble des parcelles du secteur auquel ces parcelles appartiennent.
Commentaires CE : Voir commentaires E14, @15			
Réponse MO : avis défavorable car c'est un secteur très peu construit (quelques maisons dispersées) et contre la ripisylve du Forchex.			
E38 - C18.1 - P41	CDMF / LEONARDUZZI	AI 423	La parcelle AI 423 d'une superficie de 2950 m ² achetée en 1986 était encore classée en zone constructible Ucx au PLU en vigueur. A l'époque, cession gratuite à la commune de 10% de la surface du terrain (Parcelle devenue AI 422) pour l'aménagement de l'impasse des pommiers. Or aujourd'hui le projet de révision du PLU classe la majeure partie du terrain au sud de l'habitation en zone Ap et une autre toute petite partie, occupée par un petit bouquet d'arbustes au fond du jardin, en zone N. Ces choix jugés injustifiés, apparaissent incohérents et irréguliers en ce que ces terrains ne présentent aucune valeur paysagère particulière, ne sont en aucun cas ouverts sur une quelconque Zone agricole. Dès lors ces classements Ap et N étant entachés d'une erreur manifeste d'appréciation, il est demandé de reclasser en zone Uc l'ensemble de la parcelle AI 423.
Commentaires CE : Je retiens les arguments de ce propriétaire quant au manque de justification, voire de cohérence, concernant les classements Ap et N opérés sur sa parcelle.			
Réponse MO : avis favorable pour classer partiellement la parcelle 423 en Uc, et conserver le cordon boisé en zone N.			
Avis CE : dont acte			
@43.1	REYÉ Emmanuel	Chez Seuvey	Demande reclassement en zone Uc du secteur "Chez Seuvey - Chataigneraie" qui avait été classé Ub au PLU 2018 toujours en vigueur. Cette zone à dominance d'habitat pavillonnaire correspond davantage à la typologie des zones Uc. Ce secteur est aussi le passage de la balade appelée "La Promenade", itinéraire qui permet aux visiteurs de découvrir Évian-les-Bains et Neuvécelle, depuis les hauts jusqu'aux rives. Mais aussi lieu de passage de nombreux promeneurs venant du Funiculaire et allant jusqu'à Clair Matin, Maraiche ou les Petites Rives.
Commentaires CE : si les arguments de ce monsieur sont pertinents, il n'en reste pas moins que sa demande de reclasser tout un secteur de Ub vers Uc ne paraît ni réaliste ni réalisable.			
Réponse MO : avis défavorable car le partage entre les zones Ub et Uc résulte d'une sectorisation réfléchie et inscrite au PADD.			
Avis CE : dont acte.			

E64 - P47	CDMF Avocats / WOLF Christian	AE 440	<p>Conteste le classement en zone N d'une grande partie de la parcelle AE 440, laquelle viendrait entraver les liaisons internes entre cette parcelle et les autres parcelles, AE 258, AE 260 et AE 256, qui bénéficient d'un permis d'aménager en date du 14 décembre 2015, prorogé jusqu'au 25 novembre 2023. Ce PA autorisant la création de 6 lots et l'aménagement d'une voirie interne depuis la rue du Flon, laquelle est, à cet endroit, marquée d'un emplacement réservé (ER8) destiné à son élargissement.</p> <p>Demande le reclassement en zone Ub de toute la parcelle AE 440</p>
<p>Commentaires CE : voir observations C08 et C11.1 Le permis d'aménager n'a toujours pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Les parcelles AE 256, 258 et 260 ont vocation à être classées en zone N.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable car cette parcelle est boisée, d'autant plus que les parcelles voisines 256, 258 et 260 vont être également classées en N à la demande de l'Etat. Rappelons que l'ensemble constitue un continuum boisé jusqu'à la ripisylve du Forchex.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			
E32	CDMF Avocats / M. Hans-Dietrich WINKHAUS	AD 552, 553, 554	<p>Les parcelles cadastrées section AD n° 552, 553 et 554 classées en zone Ub par le règlement graphique du PLU en vigueur. Or, ce projet de révision partage le terrain de Monsieur WINKHAUS en deux zones distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la première (AD 553), à l'Est, resterait en zone Ub constructible, - La seconde, partie Ouest de la parcelle n° 552, et la parcelle 554, serait classée en zone N. <p>Ce propriétaire conteste ce classement d'une partie de la parcelle n° 552 et de la parcelle n° 554 en zone N, considéré comme une erreur manifeste d'appréciation, dès lors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ce classement ne répond en rien à un impératif de préservation des espaces naturels, - le terrain fait d'ores et déjà l'objet d'un projet de construction autorisé (permis de construire deux maisons, délivré le 11 février 2020 et dont le délai de validité a été suspendu en raison d'un recours de tiers). - le classement en zone N aurait pour effet d'enclaver la parcelle 553 déjà en dent creuse. Incohérence d'autant que le projet de règlement du PLU comporte, sur la partie du chemin d'Ausnières permettant l'accès au terrain, un emplacement réservé n° 5 correspondant au projet d'élargissement de la voie. <p>Les parcelles n° 552 et 554 doivent donc, en toute logique, rester entièrement classées en zone Ub.</p>
<p>Commentaires CE : un permis de construire en cours de validité a été suspendu en raison d'un recours de tiers. Il ne m'appartient pas de me positionner sur cette demande en attente de jugement.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, car a été classé en zone Ub le secteur où a été déposé une demande d'autorisation d'urbanisme qui est en attente de jugement au tribunal administratif. A ce jour il n'est pas souhaitable d'augmenter la capacité constructible.</p>			
<p>Avis CE : je prends acte de la réponse du MO qui précise que la zone Ub est maintenue sur la parcelle AD 553 en raison d'une demande d'autorisation d'urbanisation et non d'un permis de construire.</p>			

@66	ANTOINE-PAIONNI Christiane	AK 614	<p>Maison partiellement construite sur cette parcelle viabilisée et sur laquelle est projeté la construction d'un garage et d'une petite maison.</p> <p>Parcelle AK 614 classée en zone A dans ce projet alors qu'autour de ce terrain il y a 11 maisons. Totalement illogique.</p> <p>Au décès de sa mère, a payé à l'Etat plus de 110.000 € dont 30.000 € pour ces 1000m2. « Qui me rembourserait si le terrain devient agricole et passe de 300 € à 2 € le m2 ? Ceci s'appelle de la spoliation ».</p>
Commentaires CE : voir commentaires et avis observation P1 - @2 (Parcelle AK 613)			
Réponse MO : déjà traité (voir P1 - @2 (Parcelle AK 613))			
E69.2	Famille GAUD		<p>Demande de réduire les nouveaux espaces constructibles</p> <ul style="list-style-type: none"> - reclassement en N des 3 parcelles du secteur de Maraiche (3996 m2) - retour en zone A de l'extrémité de la parcelle 336 et des parcelles 403 et 404 (2182 m2). Ces secteurs sont hors du périmètres bâti et constituent des extensions qui ne paraissent pas indispensables.
Réponse MO : avis favorable pour le secteur de Maraiche (selon la demande de l'Etat) ; mais avis défavorable vers le Tir aux Pigeons, car une charte du lotissement est en cours, elle vaut PLU.			
Avis CE : dont acte			
@71	Stéphane	AM 99	<p>En 2019 il a déjà été démontré que mes parcelles de terrain avaient été entaché d'une erreur de droit en étant déclassées (jugement TA)</p> <p>A présent une nouvelle fois ce lot est déclassé en zone Ap malgré un certificat d'urbanisme valable.</p> <p>Demande le droit de conserver au minimum la zone Uc sur le lot 99 pour tout éventuel projet d'agrandissement de la maison d'habitation, qui est, et restera, familiale.</p>
Commentaires CE : tout ce secteur est classé en zone Ap (habitat diffus en zone naturelle ou agricole)			
Réponse MO : avis défavorable car le hameau de Valère est en zone agricole à valoriser pour son intérêt agronomique (prairie pour la production d'Abondance AOC) à la demande du SCoT du Chablais et de l'Etat lors du précédent PLU.			
Avis CE : dont acte.			

<p>@75 - P19</p>	<p>VESIN Christian</p>	<p>AH 328 Zone Nrer</p>	<p>Périmètre de l'emprise prévue pour le futur RER non justifié. Demande rectification de ce tracé en alignement et reclassement en zone Uc de la partie non alignée de la parcelle AH 328.</p>
<p><u>Commentaires CE</u> : voir même demande P11, P19</p>			
<p>Réponse MO : déjà vu (avis favorable pour inclure la parcelle 328 en Uc ainsi que les parties sud des parcelles 463 et 464 qui sont en continuité jusqu'à la zone N en ripisylve).</p>			
<p>P50</p>	<p>Famille DEPOISIER</p>	<p>AS 566, 567, 556, 559, 560, 561</p>	<p>Parcelles déclassées en zone agricole (A). Demande leur reclassement en zone Uc comme le secteur urbanisé contigu.</p>
<p><u>Commentaires CE</u> : Zone A. Reclassement en contradiction avec les objectifs du PADD.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable car ce vaste secteur constituerait une extension de l'urbanisation qui serait impossible à justifier entre le vieux village de Chez Rebet et le parc du Tir aux Pigeons.</p>			
<p><u>Avis CE</u> : en accord avec le MO</p>			
<p>P51</p>	<p>DUCRET Anne</p>	<p>AH 437 PLANTAU- NORD</p>	<p>Parcelles sur Grande Rive en Zone N. Conteste ce classement s'estimant défavorisée, voire lésée, par rapport aux parcelles voisines constructibles (La Creusaz).</p>
<p><u>Commentaires CE</u> : on peut comprendre le sentiment d'injustice exprimé, néanmoins la Loi littoral s'impose.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, car il est souhaitable de conserver ce poumon vert classé en zone N pour Grande Rive en compensation de sa densité bâtie, ce secteur vert opère ainsi une transition entre Grande Rive et la zone Ub au sud...</p>			
<p><u>Avis CE</u> : dont acte.</p>			

2. Observations concernant le projet de STECAL « Gens du voyage »

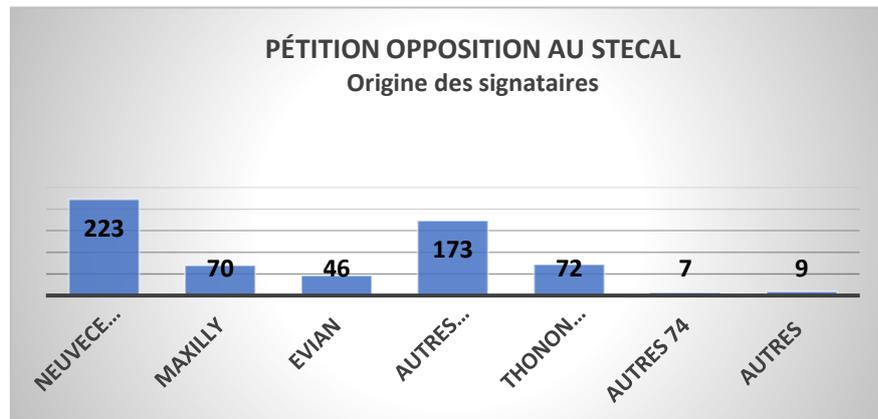
Ce projet a suscité une forte opposition, notamment de la part des riverains du lotissement des Vernes, dont les observations ont été regroupées et résumées dans le tableau ci-dessous. D'autre part, il a fait l'objet d'une pétition qui a recueilli 600 signatures.

2.1 Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête

N° observations	NOMS
<p>P28 - P39 - C04 C07 - P13 - C10 C13 - C17 - C23 C25 - C27 - C29.1 C30.2 - E7 - P28 @24 - @25 - @30 @31 - @34 - @40 @42 - @44 - @45 @46 - @49 - @50 @57 - @60 - E69.3</p>	<p>Association AVEQ - MANON Anne-Marie - CROSET Denis - ROCH Noël PELLOUCHOUD Gérard - GREPILLAT Philippe - Anne - Magali BUTIN Bertrand et Marianne - PIZON Elodie et Benjamin - Clémence EKBERIAN Jacques - SCHWEITZER Patricia - BASSET Bruno (avocat) - Gérard BAISAMY Mme et M. - Pierre - Isabelle - RIGAUX Rodolphe COSTAZ Cyril - FELDER Daniel - MIGLIERINI Franck - Charlotte ROUSSEL Jean-Pierre - BESANCON Sophie- Didier - CHENAL-LAURENT Karine Famille GAUD – SCHMITT Jean-Claude – TINANT Joëlle – JACQUIER Nadine – Anonyme – CHARLES Michel et Sylvie</p>
<p>Opposition à ce projet de STECAL en zone naturelle boisée aux motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrain en zone N dont il faudra détruire 1500m² de forêt - Terrain en limite de zone de chasse - Autre famille de gens du voyage installée à proximité sur la commune de Maxilly - Moins-value inévitable sur les propriétés voisines - Terrain à proximité d'un champ qui a, par le passé, été occupé de façon illicite par des gens du voyage - Emplacement non adapté en zone naturelle boisée avec les conséquences néfastes inéluctables sur l'écosystème du lieu. De plus, les 1500m² paraissent aller bien au-delà de l'espace nécessaire pour l'accueil d'1, voire 2 familles. - Terrain situé en zone très humide et marécageuse, infestée de vipères, et abritant une faune abondante. - D'autres terrains seraient plus adaptés pour l'accueil de ces personnes, plus proches des lieux de vie et de services (Parcelles AE448 en contre-bas de la Mairie - AS 35, 84 558 "Chez Rebet" ou encore AH127 "Avenue de Maraïche) - Projet qui pourrait avoir des implications considérables pour la préservation de l'environnement naturel local et de l'écosystème de la zone forestière, alors que les évolutions actuelles tendent à limiter les espaces bétonnés, goudronnés, imperméabilisés. Ce projet de STECAL serait donc en contradiction avec les objectifs définis au PADD (objectif 1 "Préserver et valoriser le paysage, Préserver et renforcer une structure végétale existante » et objectif 2 "Préservation et valorisation de la biodiversité, notamment les zones humides, les espaces boisés...". - De sérieux problèmes à redouter pour tout le voisinage immédiat (Nuisances sonores, insécurité, insalubrité...) <p>Ce STECAL est également contesté en vertu des articles L.151-8 et L151-13 du Code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune justification motivée pour ce projet ; - Illégalité concernant les prescriptions relatives à ce secteur (non-respect du Code de l'urbanisme) : Emprise au sol non réglementée, implantation libre par rapport aux limites séparatives, nombre de caravanes admises non réglementé, conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité de ces caravanes non renseignées ; - Erreur manifeste d'appréciation quant au choix du lieu d'implantation retenu ; <p>Projet Incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur.</p> <p>Enfin de sérieux doutes sont exprimés sur les véritables raisons qui ont conduit les élus à choisir cet emplacement.</p>	

2.2 Pétition intitulée « Non à la ghettoïsation des gens du voyage »

L'analyse de cette pétition montre que les signataires sont pour une très grande majorité des habitants de Neuvecelle et des communes limitrophes.



Commentaires CE :

Bien que des réunions publiques aient été organisées en amont de cette enquête, réunissant jusqu'à 80 personnes, dont un certain nombre de riverains du lotissement « Les Vernes 3 », ce projet a encore suscité de nombreuses réactions de la part du public. Aussi, afin de lever autant que faire se peut, les doutes, incompréhensions, voire hostilité qui se sont manifestés, il me semblerait plus qu'utile, à ce stade de la procédure :

- d'apporter davantage de précisions sur le projet lui-même (aménagements prévus et leur réel impact sur l'environnement, nombre de familles accueillies ...)
- d'explicitier de manière claire et bien argumentée le choix de cet emplacement en zone naturelle boisée.

Je rejoins d'ailleurs en ce sens la CDPENAF et les services de l'État qui demandent de bien justifier ce STECAL, dans le rapport de présentation, au regard de la Loi Littoral.

De même qu'il y a pu avoir une mauvaise interprétation de la formulation même de ce STECAL dans le règlement écrit, (« ... terrain familial d'accueil sédentarisé des gens du voyage »).

Aussi, afin de lever les éventuelles ambiguïtés, conviendrait-il :

- d'utiliser la formulation réglementaire : « ...pour la mise en place d'un terrain familial locatif à destination des gens du voyage ».
- de classer ce STECAL en zone Ngv, sur le règlement graphique, afin de mieux l'identifier.

Réponse MO : avis défavorable pour retirer le STECAL, car il ne s'étend que sur 1500 m² (surface conforme à la demande du schéma départemental d'accueil des gens du voyage) sur un terrain appartenant à la CCPEVA. C'est un terrain avec un accès et des réseaux, il est en continuité de l'urbanisation existante : en extension urbaine du hameau de Granjux, inscrit dans une continuité du coteau urbanisé de Neuvecelle par l'intermédiaire de la zone d'activités de Maxilly et des maisons au nord (continuité de la trame bâtie avec la commune de Maxilly). Le nombre de constructions (une trentaine) et la mixité fonctionnelle (habitat et activités artisanales) sont significatifs au titre de la loi Littoral pour constituer un tissu de village existant. Les arbres du terrain ne seront pas coupés et les abords du bâti (de 40 m² maximum d'emprise au sol et de 3,50 m maximum de hauteur) seront arborés.

Avis CE : les arguments développés par le MO en réponse aux interrogations légitimes du public, me paraissent de nature à, espérons-le, calmer un tant soit peu leurs inquiétudes. Quant aux justifications données par rapport au choix de cet emplacement, celle-ci me semblent bien être conformes à la Loi Littoral.

3. Observations concernant les emplacements réservés (ER)

N° Obs.	NOM	N° ER	Résumé des observations
P26- @26	Anonyme	ER 4	<p>En l'absence de justifications sur la nécessité d'élargir une partie de l'avenue du club hippique avec un empiètement notamment sur les parcelles AB261/264), demande la suppression de l'ER 4.</p> <p>Motifs avancés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aucun détail technique fourni malgré nos demandes 2. La partie précise de l'emplacement réservé est actuellement à sens unique pour les voitures 3. A l'ouest de cet ER, l'avenue du club hippique se prolonge en un sens unique et ne peut pas être élargi (habitation en limite de voirie) et, en contrebas, le chemin du bois du feu ne permet le passage que d'un seul véhicule à la fois et ne peut pas être élargi (habitation en limite de voirie). 4. Le plan de mobilité du PLU ne donne également aucune justification de cet emplacement réservé. 5. Ce secteur fait partie du lotissement des Mateirons et cet élargissement pourrait entraîner une incohérence avec son règlement.
<p>Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, l'ER 4 est reconduit il existe au PLU actuel.</p>			
E41	MOREL Jean-Louis	ER4	<p>Opposé à L'ER 4 qui n'apparaît ni nécessaire ni justifié.</p> <p>Demandes restées sans réponse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La partie précise de l'emplacement réservé est actuellement à sens unique pour les voitures - A l'ouest de cet emplacement réservé, l'avenue du club hippique se prolonge en un sens unique et ne peut pas être élargi (habitation en limite de voirie) - En contrebas de cet emplacement réservé, le chemin du bois du feu ne permet le passage que d'un seul véhicule à la fois et ne peut pas être élargi (habitation en limite de voirie). <p>Le plan de mobilité du PLU ne donne également aucune justification de cet emplacement réservé. Enfin, ce secteur fait partie du lotissement des Mateirons aussi cet élargissement pourrait-il entraîner une incohérence avec son règlement.</p> <p>En conséquence il est demandé de supprimer cet ER n°4</p>
<p>Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, l'ER 4 est reconduit, il existe au PLU actuel. Il a pour but d'agrandir l'emprise de la chaussée afin de faciliter l'implantation du plan vélo et/ou la constitution de trottoirs. Cette avenue restera à sens unique.</p>			

C11.3 P14	WOLF Jean- Pierre	ER 8	Plusieurs projets grandioses se sont succédé au cours des 4 dernières décennies sur ce chemin du Flon sans jamais voir le jour.... Quid de ce prochain projet ?
Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.			
Réponse MO : l'avenue du Flon sera élargie notamment en lien avec la zone 1Aub (avec OAP 3) destinée à accueillir entre 10 et 15 logements.			
E38 - C18.2 - P42	CDMF / LEONARDUZZI	ER11	Conteste le projet d'aménagement d'un tronçon pour mobilité douce (ER11) envisagé au ras de la propriété au motif que ce dernier semble empiéter sur leur cour, ce qui n'est pas tolérable. Demande de justification et de précision sur ce projet.
P4 -E5 et E6 - C03	CDMF- Avocats / VESIN Raphaël et Nadine	ER 11	Contestent également l'emprise de l'ER 11 au titre d'une erreur matérielle d'appréciation en tant que non nécessaire aux besoins identifiés d'utilité publique sur ce secteur (nécessité et localisation).
@58-P21	MATTEUCCI- VESIN Mélanie	ER11	L'emplacement réservé 11 passe au milieu de sa propriété privée, à savoir la parcelle AI 622 qui n'est autre que son parking clôturé. Ladite parcelle, et de fait son tènement foncier dans son ensemble, se trouvent donc divisés par cet emplacement réservé qui les traverse (document graphique agrandi et photo annexés). La lecture pourtant attentive du rapport de présentation ne permet pas de mettre en évidence des éléments de justification de cet emplacement réservé. Erreur matérielle ?
Commentaires CE : ce nouvel emplacement réservé mérite en effet d'être davantage explicité et justifié.			
Réponse MO : l'ER11 a pour but de mettre en place le plan de mobilité douce (vélos, piétons) sur l'axe Est-Ouest avec peu de dénivelé (entre Maxilly et la commune de Neuvecelle), et d'éviter de reporter le flux de cette mobilité sur l'avenue de Maxilly particulièrement accidentogène et sans possibilité d'élargissement.			
P37 - @21	PERROTEAUX Romain	ER11	Favorable au projet d'ER N°11. En effet, il existe déjà un chemin balisé venant de la salle des fêtes de Maxilly qui passe par le lotissement 'Les pommiers des vernes 3'. Il serait donc utile que le chemin du marais à Neuvecelle actuellement 'privé' devienne 'public' pour que la mairie puisse aménager cet espace réservé à un mode de mobilité doux.

@62	VESIN Raphaël	ER 11	Conteste le projet d'ER 11 dont le tracé emprunterait le chemin privé (chemin du marais) du lotissement "Les pommiers des Vernes 3", alors qu'il existe un chemin rural n°19, donc communal, référencé dans le « Rapport de présentation diagnostic » comme faisant partie de la promenade dénommée Boucle des oratoires EST. La préexistence d'une telle voie rend donc de toute évidence sans objet le projet de création d'un emplacement réservé à ces mêmes fins, et dans ces conditions l'emplacement réservé N.11 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.
@68	ASL Les Pommiers des Vernes3	ER11	Contestation ferme de l'ER 11 jugé inutile du fait d'un autre chemin rural (CR 19) existe en parallèle. Demande de justification pour le choix de cet emplacement Réservé n° 11.
@76	Didier	ER11	Opposition formelle à l'emplacement réservé 11, qui prévoit l'aménagement d'un tronçon pour les modes doux sur cette voie privée et non communale.
Réponse MO : l'ER11 a pour but de mettre en place le plan de mobilité douce (vélos, piétons) sur l'axe Est-Ouest avec peu de dénivelé (entre Maxilly et la commune de Neuvecelle), et d'éviter de reporter le flux de cette mobilité sur l'avenue de Maxilly particulièrement accidentogène et sans possibilité d'élargissement.			
Avis CE : cet ER me semble bien justifié, cohérent avec les objectifs visés à travers le PADD en termes de mobilités et, me semble-t-il, de nature à améliorer la fluidité et la sécurité routière sur ce secteur. Il n'en reste pas moins qu'il faudra affiner son emprise afin d'assurer les connexions, comme préconisé par les services de l'État.			
P29.2 - @23	BAISAMY Mme et M.	ER12 et 13	En tant que riverains, opposition formelle à la mise en œuvre des projets d'ER N°12 et N°13, et plus généralement à tous les élargissements prévus à Neuvecelle. Plus une route est large, plus les véhicules roulent vite, il faut ensuite mettre en place des aménagements pour faire ralentir. Où est la logique ?
@28.1	MANON Anne- Marie et Gilles		Riverains des ER 12 et 13, s'opposent à l'élargissement de ces voiries, pour des raisons de sécurité.
@67	ROCH Noël et Isabelle		Opposition à l'élargissement du chemin des Houches qui ne ferait qu'augmenter la vitesse des véhicules
@61	CHENAL-LAURENT Karine		
C24	SCHMITT Jean-Claude		
P53 - C32	RIVIERE Patricia et Michel	ER13	Opposés à l'élargissement de l'avenue de Montigny
E77 - C28	Jean-Pierre	ER13	Demande suppression de l'ER13 car cette voie a vocation à servir de liaison secondaire entre la D21 et la D24, utilisée principalement par des véhicules légers. Son élargissement n'est ni utile ni souhaitable.
Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.			
Réponse MO : avis défavorable, les ER 12 et 13 sont reconduits, ils existent au PLU actuel. Ils ont pour but d'agrandir l'emprise de la chaussée afin de faciliter l'implantation du plan vélo et/ou la constitution de trottoirs. Ils n'ont pas pour but d'agrandir la chaussée pour accroître le trafic sur ces différents axes.			

<p>P29.1-@22 C30.1</p>	<p>Anonyme CHARLES Michel et Sylvie</p>	<p>ER14</p>	<p>Demandent la suppression de l'ER14 jugé injustifié pour les raisons suivantes :</p> <p>Il existe déjà un chemin piétonnier très emprunté qui borde une zone A sur le secteur en haut du chemin du Chatelard.</p> <p>Les sentiers forestiers existants n'ont pas besoin d'un emplacement réservé pour les promeneurs ou les VTT.</p>
<p>Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, l'ER 14 est reconduit, il existe au PLU actuel. Il permet de créer et de matérialiser un axe pour la mobilité douce entre le haut du chemin des Houches et l'avenue du Parc de Maraîche, axe intéressant car peu pentu. Son but n'est pas de créer une voie ou boucllement voué au trafic routier.</p>			
<p>@18</p>	<p>Anonyme</p>	<p>ER 17</p>	<p>Réflexion informelle en marge de l'enquête publique. Concernant l'emplacement réservé pour élargissement du Chemin du Bois de Maraîche correspondant au projet ER 17 (1.978 m² d'expropriation pour 260 ml de chemin rural suivi de 250 ml de sentier aménagé). Ce projet ne se trouve-t-il pas dans un site classé zone naturelle et forestière (secteurs à protéger) ? En quoi ce projet serait-il d'intérêt général ? Demande l'annulation de cet ER17 en raison de l'absence de caractère nécessaire à ce dernier.</p>
<p>@3</p>	<p>Charlotte</p>	<p>ER 17</p>	<p>Demande modification périmètre ER 17 chemin du bois de Maraîche. Revoir à la baisse l'emprise de l'emplacement réservé ER 17 : Arrêter l'élargissement après la parcelle AL22 et donc avant AL33 et maintenir en l'état actuel l'accès allant de ce point jusqu'à l'habitation 445D.</p>
<p>Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, l'ER 17 est reconduit, il existe au PLU actuel. Il a pour but d'agrandir l'emprise de la chaussée afin sécuriser l'accès aux piétons et randonneurs se rendant au Parc de Neuvecelle.</p>			
<p>@56 - P33</p>	<p>GRANJUX Jean</p>	<p>ER 13 et 19</p>	<p>A l'heure où on incite à favoriser la mobilité douce et à réduire la circulation motorisée, il semble contradictoire de vouloir élargir des axes qui n'ont aucune vocation à accueillir des trafics de transit ni à inciter les automobilistes à prendre de la vitesse. Demande de justifier ces projets d'ER13 et 19.</p>
<p>Commentaires CE : ces ER étant déjà inscrits au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, les ER 13 et 19 sont reconduits, ils existent au PLU actuel. Ils ont pour but d'agrandir l'emprise de la chaussée afin de faciliter la constitution de trottoirs, ou d'axes cyclables et d'en accroître de fait la visibilité. Ils n'ont pas pour but d'agrandir la chaussée pour accroître le trafic sur ces différents axes.</p>			

<p>P42</p>	<p>SANTOS-CANEIRA David - LOPES Sílvia</p>	<p>AK355, 356, 357, 358 ER24</p>	<p>Conteste l'emplacement réservé n°24. Permis d'aménager délivré le 15/05/2023 pour création d'un lot constructible. Compromis de vente signé sur ce lot de terrain et les acquéreurs ont lancé les démarches pour validation de projet de construction. Projet refusé a cause de cet emplacement réservé.</p> <p>Non opposé à la mise en sécurité du carrefour de ce secteur, mais souhaite la réévaluation de ce projet. Il existe, éventuellement, une autre voie d'action que l'expropriation.</p> <p>Propose de couper totalement les haies qui peuvent gêner la circulation et précise que du coté opposé de la route existe une bonne parcelle de terrain qui appartient à la mairie et qui pourrait servir à élargir le trottoir, photos à l'appui.</p>
<p>Commentaires CE : cet ER étant déjà inscrit au PLU de 2018, ces observations sont par conséquent hors du champ de ce projet de révision. Toutefois, je note que ce propriétaire fait une proposition qui pourrait être étudiée par le MO.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable, l'ER 24 est reconduit, il existe au PLU actuel. C'est un point accidentogène, qu'il s'agit d'annuler par l'élargissement de la voie.</p>			

Avis CE concernant les ER déjà existants au PLU 2018 : Bien que ne faisant l'objet d'aucune modification dans ce projet de révision, je note avec satisfaction, que le MO, à l'écoute de ses administrés, a tout de même tenu à en justifier l'existence tout en rappelant les objectifs poursuivis par la collectivité, notamment en termes de mobilités et de sécurité.

4. Observations concernant l'OAP thématique « Mobilité »

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
P46.2	ARMENI-RIPARI Daniel		Les élargissements de chaussée qui favorisent la vitesse avec tous les risques induits.
Réponse MO : les élargissements ont été vus au cas par cas, ils sont parfois prévus pour l'aménagement de modes doux.			
@8	Frédéric GRAF		Proposition d'installer un feu "pédagogique" sur l'Avenue de Milly
Réponse MO : cette installation ne relève pas du PLU.			
@9	Frédéric GRAF		Souhaite un projet plus précis d'aménagement d'une voie cyclable sur les avenues de Maxilly, d'Abondance et de Milly.
Réponse MO : ce projet sera défini ultérieurement notamment en lien avec le schéma vélos de la CCPEVA.			
P29.3 - @23	BAISAMY Mme et M.		D'une façon générale s'opposent à tous projets d'élargissement des voies de circulation sur la commune de Neuvecelle qui favoriseraient une vitesse accrue des véhicules sur ces voiries les rendant ainsi plus accidentogènes.
@28,2	MANON Anne- Marie et Gilles		
@47	MIGLIERINI Franck		
@39	Cyril COSTAZ		Opposé au projet d'élargissement du chemin des Houches qui va impacter son terrain, mais aussi plus généralement à tout projet d'élargissement de voiries qui vont entraîner une augmentation de la vitesse des véhicules qui ne respectent déjà pas les limitations à 30 km/h, avec l'insécurité et les risques induits d'accidents potentiels.
Réponse MO : les élargissements ont été vus au cas par cas, ils sont parfois prévus pour l'aménagement de modes doux.			
@43.2	REYÉ Emmanuel		Préconise que soit améliorée, sur le secteur "Chez Seuvey-Chataigneraie", la circulation dite douce tout en évitant une augmentation de la circulation automobile sur ce plateau propice aux déplacements à vélo ou à pied, déjà balisé par l'itinéraire "La Promenade".
Réponse MO : Les emprises foncières du bâti existant dans ce secteur dense n'ont pas permis la création d'emplacement réservé. Toutefois, la municipalité réfléchit à faire un plan de circulation avec sens unique dans ce secteur. Il se fera en concertation avec les riverains.			

Avis CE concernant l'OAP « mobilités » : je prends acte des réponses apportées par le MO qui n'appellent pas d'autres commentaires de ma part.

5. Observations concernant les règlements (graphique ou écrits)

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
P25	GALLOIS Philippe MERCIER Denis	AH 245, 708 et 299	Zone Nrer. Veulent s'assurer que la parcelle AH 299 située en dessous de leurs propriété ne peut s'agrandir sur sa partie restant constructible, l'autre partie étant classée en Nrer. Comment se calcule le CES dans ce cas ?
Réponse MO : la maison de la parcelle 299 pourra s'agrandir notamment à l'est car elle n'atteint pas la limite de CES de 30% qui est calculé sur la partie classée en zone Uc.			
Avis CE : dont acte.			
P29.2	BAISAMY Anne		Règlement clôtures à adapter au cas par cas
Réponse MO : avis défavorable, car chaque règlement est valable pour une zone graphique.			
Avis CE : dont acte.			
P40 – P52	LAZZAROTTO Éric et Jean	AH796	Demande pourquoi la parcelle sur laquelle est bâtie sa maison, dont il ne reconnaît pas vraiment le ciblage de "bâti patrimonial", a été classée en zone Ap. Conteste à la fois ce classement et ce « ciblage ».
Commentaires CE : cette demande qui pourrait rejoindre celle de P31 - @19, me paraît justifiée.			
Réponse MO : déjà vu (avis favorable pour le classement en zone Uc) et pour le retrait du repérage à valeur patrimoniale.			
Avis CE : dont acte.			
C11.2 - P14	WOLF Jean- Pierre	AE 256, 258, 260	Conteste le classement en zone Ub constructible des parcelles 256, 258 et 260 vierges de toute constructions et sensées être touchées d'inconstructibilité en vertu des règles applicables le long du ruisseau du Forchez (distance minimum pour les constructions calculée du bord du ravin à sa profondeur - réf. Art.6 du règlement de l'ancien POS).
Commentaires CE : Voir observations C11.1, C08 et E64			
Réponse MO : déjà vu (avis favorable pour le classement en zone N).			

E37.2	CDMF / LAUBRIET	AK 202	Conteste le classement de la maison au titre du patrimoine car celle-ci ne répond à aucun des critères permettant un tel classement. D'autre part, ce classement porterait un préjudice certain à ce propriétaire en tant qu'il imposerait des contraintes supplémentaires en cas d'éventuels projets de travaux, y compris de rénovation énergétique. Il est donc demandé de modifier le règlement graphique en conséquence.
Commentaires CE : On peut en effet s'interroger sur la justification de ce classement.			
Réponse MO : avis favorable pour le retrait du repérage à valeur patrimoniale.			
Avis CE : dont acte.			
@48	Anonyme	AH 450	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le périmètre de protection des forages (Evua et Opale) de la SAEME et la DIP, ne sont pas clairement identifiés sur le nouveau projet de PLU (page 212 du rapport de présentation du PLU). Demande de clarifier les périmètres de protection liés à ces sources dans le PLU. 2. Demande de prendre en compte la présence de son forage déclaré administrativement sur la parcelle AH 450, dans le cadre de l'enquête publique en cours. 3. Demande de clarifier distinctement les règles applicables aux deux types de ressources en eau (eaux potables, communales et aux eaux minérales naturelles, privées). 4. En page 210 du rapport de présentation du PLU, la SAEME avait transmis en 2017 des prescriptions et recommandations applicables à la future DIP. Qu'en est-il à ce jour ? 5. Les terrains sont classés A. Un classement Ap ne serait-il pas plus judicieux afin de limiter les risques de pollution des eaux minérales ? Il conviendrait enfin d'élargir les périmètres de protection immédiat des sources jugés trop restreints.
Réponse MO : avis favorable pour classer le tènement agricole en Ap comme le demande l'Etat. Pour le reste cela ne relève pas du PLU et a été jugé par le tribunal administratif.			
Avis CE : dont acte.			
@53	Clémence		<p>Demande de légitimer et donc d'expliquer à l'ensemble de la population quel est l'argumentaire urbain, architectural, environnemental et paysager susceptible de justifier l'interdiction des toitures en V et des toitures indépendantes à un seul pan dans le règlement écrit.</p> <p>Réf. Article R 111-27 du code de l'urbanisme</p>
Réponse MO : ces toits modernes ne sont pas jugés locaux, et par conséquent il n'est pas souhaitable d'en créer de nouveaux sur la commune.			
Avis CE : dont acte.			

6. Observations concernant les OAP sectorielles

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
E51	CDMF Avocats / SARL VERT EPSILON	OAP 4 AH 125 à 128	<p>Conteste classement en zone 2AU des parcelles AH 125 à 128 jugé illégal voire entaché d'erreur manifeste d'appréciation. En effet ce classement ne répond pas aux exigences légales et réglementaires permettant le classement d'un secteur en zone 2AU. (Art. R 152-20 du CU). La capacité suffisante des réseaux implique nécessairement un classement en zone 1AU.</p> <p>D'autre part, il ne ressort nullement du rapport de présentation qu'une réflexion globale ait été menée pour le choix de l'emplacement de la future halte du RER Sud Léman et pour les aménagements qui s'y rapportent (accès, liaisons, parkings...). Le projet d'OAP sectorielle n° 4 n'est pas plus éclairant sur le sujet.</p> <p>Le projet d'aménagement prévoit 15 à 20 logements intermédiaires avec 100 % de logements aidés. Pour autant, l'OAP ne précise aucune autre caractéristique du projet et aucune disposition relative aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>L'OAP n° 4 et le classement des parcelles 127 et 128 en zone 2AU ne peut être justifié par l'aménagement d'une halte ferroviaire le long de la voie du RER Sud Léman, dont les modalités de remise en service ne sont pas encore établies, et dont les étapes de réalisation à long terme ne sont pas définies.</p> <p>Il est demandé de reclasser les parcelles AH 125 à 128 en zone Uc.</p>
<p>Réponse MO : avis défavorable pour classer la zone 2AU en Uc car c'est une réserve foncière pour un équipement public d'intérêt régional. L'emplacement de la future gare a été décidé au niveau supra-communal. La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU (comme indiqué dans l'OAP), qui sera alors l'occasion de préciser l'OAP sectorielle.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			
E69.1	Famille GAUD	OAP 1 OAP 2 OAP 3 OAP 5	<p>Soutien des OAP1, 2 et 4 mais demande de suppression des OAP 3 et 5 (quartier du Flon et écoquartier de la maison des associations). OAP à remplacer par des zones de verdure.</p>
<p>Commentaires CE : demandes manquant de justification.</p>			
<p>Réponse MO : avis défavorable car ces projets sont inscrits au PADD.</p>			
<p>Avis CE : dont acte.</p>			

@70 - P27	CONIGLIARO Hervé	AC 144 OAP 2	Conteste le reclassement de sa parcelle AC144 dans l'OAP 2. Une étude menée par le bailleur social ALLILA, sur la base du règlement de cette OAP (10 logements + BRS) conclut à la non-rentabilité de ce projet au vu de l'insuffisance de logements créés. Demande reclassement en Ua.
<u>Réponse MO</u> : avis défavorable car ce projet est inscrit au PADD.			
@72	CONIGLIARO Hervé	AC832, 833 ex AC142	Maison d'habitation constituée de 2 appartements sur les parcelles AC833 - AC832 (issues de la parcelle AC142). Cette maison a été mise en zone BRS sur le nouveau PLU, loi OAP. la zone BRS est faite pour que les locataires puissent accéder à des logement à des loyers conventionnés et des propriétaires à des fonciers à prix modérés en séparant le foncier du bâti avec un bail réel solidaire. Mais la maison étant déjà construite et classée en habitation, ne comprend pas cette nouvelle orientation. Demande le reclassement de ces parcelles en zone Ua.
<u>Réponse MO</u> : avis défavorable car pour sa réhabilitation cet ensemble à besoin de la zone 1AUa pour les stationnements ; mais la servitude de mixité sociale ne sera pas imposée sur le bâti existant dans la zone 1AUa. Toutefois, si les projets de réhabilitation permettent de présenter un nombre de places de stationnement suffisant sur le tènement propre, la réhabilitation pourra se faire en amont du projet d'OAP. L'intention est de guider l'orientation architecturale de l'OAP en incluant ce bâti existant dans l'OAP.			
<u>Avis CE</u> : Cette réponse bien argumentée n'appelle pas de commentaires de ma part.			

7. Autres observations hors sujet ou demandes orales de renseignements

Au cours de mes permanences j'ai reçu un certain nombre de personnes venues pour s'informer du projet de révision du PLU ou me poser quelques questions précises auxquelles j'ai pu répondre sur la base des éléments du dossier de l'enquête. Ces personnes n'ont pas donné de suite écrite à leur visite. Toutes ces demandes sont ci-dessous listées pour information.

7.1 Demandes de renseignements :

P7 PINCHON Isabelle : Demande de renseignements sur le statut de sa parcelles AC 375

P9 RUNFOLA Denis : Rendez-vous téléphonique le 12 octobre à 14h50. Demande de renseignements sur statut des parcelles AO56 et 57, propriétés familiales.

P21 SACHE Patricia - MATTEUCCI Mélanie : Demande de renseignements concernant l'emplacement réservé R11 en particulier et les ER en général

P23 DUCRET M. et Mme : Demande de renseignements sur l'avenir de leur parcelle AS 44, sise chemin du Forchez et classée en zone A

P24 GREPILLAT Bernard : Demande de renseignements concernant le statut de ses parcelles AK 602,3,4,5 et 160, toutes situées en zone A

P34 DIONISI David : Se renseigne sur l'ER 4

P38 LUGRIN Robert : Demande de renseignements concernant les OAP 1 et 2

P43 MARTINEZ Corine : Parcelle AD499 grevée du droit de préemption sur l'acte notarié d'il y a une dizaine d'années. Demande sa signification.

P46.1 ARMENI-RIPARI Daniel : Se renseigne sur l'objet des ER et notamment l'ER13 qui borderait sa propriété.

P49 FAVRE René : Demande la signification d'un classement « bâti à valeur patrimoniale ».

7.2 Observations hors sujet :

C21 MULLER Nathalie : Signale la présence d'une faune importante et diverse (inventaire dressé) sur la parcelle AH 782.

@65 Anonyme : Courrier qui s'adresse essentiellement aux élus de la commune quant à la nécessité de cette révision et à la vision du présent projet porté par cette municipalité, sans observation particulière sur un point précis de ce projet de révision.

@73 TRIOLET Antoine : Se dit opposé à 2 projets sans préciser lesquels.

@74 LAZARETH Jean-Charles : « Observations Lecherot Zone N », sans autre précision (absence de texte)

8. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Les remarques et/ou demandes émises par les PPA au titre de l'Art. L.153-16 du code de l'urbanisme, amènent-elles des réponses et/ou des commentaires de votre part, notamment pour celles énumérées ci-dessous :

Demandes des services de l'état et/ou de la Chambre d'agriculture, et en particulier celles concernant :

- La restauration de l'OAP 4 du PLU en vigueur sur le secteur Grande Rive.

Réponse MO : une OAP sera proposée.

- Le phasage des OAP en zone 1AU.

Réponse MO : le phasage des secteurs d'OAP sera précisée (dates) dans le document des OAP.

- La circonscription de la zone Nj sur la parcelle communale AE448 au strict besoin des jardins partagés et classer le reste en A.

Réponse MO : la zone Nj sera ajustée au besoin des jardins et le reste classé en Ap.

- Le classement en Ap du grand tènement agricole paysager au nord du secteur de « Chez Granjux ».

Réponse MO : il sera classé en Ap.

- La limitation à 60 m² de surface de plancher les extensions d'habitations autorisées en zone A, Ap ou N.

Réponse MO : les extensions seront limitées à 50 m² de SDP, sans possibilité de logement supplémentaire.

---oooOooo---

Mon avis personnel et motivé sur le projet de révision générale N°5 du PLU de Neuvecelle fait l'objet d'un document séparé appelé **Conclusions motivées**.

Fait à Annecy-le-Vieux, le 27 novembre 2023

Dominique MISCIOSCIA



Commissaire Enquêteur

PIÈCES ANNEXES

- 1. Courrier de remise du procès-verbal de synthèse des observations du public**
- 2. Courriel de remise du mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Annexe 1 : courrier d'accompagnement du PV de synthèse

LETRE D'ACCOMPAGNEMENT DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Référence : Arrêté n°2023-86 de Mme le Maire de Neuvecelle
Objet de l'enquête : Révision générale n°5 du PLU de Neuvecelle (74)
Durée de l'enquête : 30 jours du lundi 2 octobre au mardi 31 octobre 2023
Destinataire : Madame le Maire de la commune de Neuvecelle

Madame le Maire,

L'enquête publique que j'ai conduite, s'est déroulée durant 30 jours consécutifs du lundi 2 octobre au mardi 31 octobre 2023 inclus, en mairie de Neuvecelle. Au cours de cette enquête :

- J'ai reçu la visite de **85 personnes**, dont 10 n'ont donné lieu qu'à des échanges verbaux, (questionnements auxquels j'ai pu directement apporter des réponses). Les autres, sur mes conseils, ayant ensuite fait part de leurs observations par écrit.
- Le registre mis à disposition du public en Mairie de Neuvecelle pendant toute la durée de l'enquête a enregistré **3 contributions (R)**.
- **32 courriers** m'ont été adressés ou remis en main propre au siège de l'enquête **(C)**, auxquels s'ajoute **1 pétition** comportant 600 signatures.
- Le registre numérique dédié spécialement à cette procédure, a enregistré **57 Contributions [@]** et la boîte de courrier électronique hébergée sur ce même site a enregistré **19 courriels (E)**.

Au total, toutes ces contributions ont donné lieu à **124 observations** que j'ai recensées et analysées.

Le procès verbal, ci-après, fait état de toutes ces observations **regroupées par thèmes**.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse. Passé ce délai, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis au Maître d'Ouvrage
le vendredi 10 novembre 2023
Le commissaire enquêteur,



Dominique MISCIOSCIA

Reçu au siège de l'Enquête
Mairie de Neuvecelle
le vendredi 10 novembre 2023
Madame le Maire de Neuvecelle,



Annexe 2 : courriel de remise du mémoire en réponse

Sujet : RE: PV synthèse

De : [REDACTED]@mairie-neuvecelle.fr>

Date : 24/11/2023, 13:44

Pour : 'jp miscioscia' [REDACTED]

Copie à : "Nadine Wendling (Mairie Neuvecelle)" [REDACTED] 'LACHAT Hervé' [REDACTED]
[REDACTED] 'Sabine MENIGOZ' [REDACTED]

Re bonjour Monsieur Miscioscia,

Comme convenu, je vous adresse en PJ les réponses de la Communes aux contributions déposées.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition.

Sincères salutations.



Catherine Sannicolo

Mairie de Neuvecelle

Tél. 04 50 75 03 45



Participez au développement durable – N'imprimez ce message que si nécessaire

Extrait de la première page du mémoire en réponse

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Référence : Arrêté n°2023-86 de Mme le Maire de Neuvecelle

Objet de l'enquête : Révision générale n°5 du PLU de Neuvecelle (74)

Durée de l'enquête : 30 jours du lundi 2 octobre au mardi 31 octobre 2023

Pour l'identification des contributions et permettre leur classement, une codification a été définie pour simplifier la corrélation entre les différents modes de transmission et éviter les doublons voire triplons ou plus :

- P** **personne reçue en permanence**
- R** **Observations Écrites dans le registre papier**
- C** **Courriers reçus par voie postale ou remis en mains propres**
- @** **Contributions déposées sur le registre dématérialisé**
- E** **Contributions déposées par courriels à l'adresse électronique dédiée.**