

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION N°4  
DU PAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE NEUVECELLE**

**Du 6 novembre au 6 décembre 2017**

**Arrêté n° 2017-64 du 9 octobre 2017**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**



**Procès-Verbal remis à la commune le Lundi 11 décembre 2017**

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 novembre et jeudi 6 décembre 2017.  
Toutes les permanences du Commissaire Enquêteur prévues ont été tenues.

La participation du public a été bonne et toutes les permanences ont été normalement remplies (pas de dépassement)

Les permanences se sont très bien déroulées dans un local adapté.  
Les personnels de la mairie ont été disponibles et efficaces pour gérer les personnes accueillies pour ces permanences.

En dehors de ces permanences, le public a bien été reçu par la Mairie de Neuvecelle

Les courriers adressés au Commissaire Enquêteur, tant par la voie postale, par courrier électronique ou remis au secrétariat ont été mis à la disposition du public.

Nous avons dénombré 51 observations écrites :

20	remises en main propres
18	par courriel
4	dans le registre d'enquête publique
9	courriers remis en mairie

Par ailleurs, nous pouvons noter:

- 4 observations concernant le PLU mais qui sont restées orales (demandes de renseignements, remarques diverses)
- 1 Observation ne concernant pas le dossier
- 1 observation arrivée hors délai

## 2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 2.1 Préambule

La grande majorité des observations concernent des demandes de modifications de classement de parcelles dans le Plan de Zonage.

Dans ces demandes de modification, nous pouvons distinguer plusieurs types :

- Le plus souvent, demandes de déclassement de zone A et N (dans le projet) en zone U (comme dans le PLU plan actuel), mais aussi demandes de modifications de classement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (de UB en UC, 2AU en UC,...) .
- Plusieurs observations concernent le classement en Ngv d'une parcelle prévue pour l'accueil des Gens du Voyages comme prévu avec le SYMAGEV
- Plusieurs observations plus spécifiques et très localisées concernant l'enveloppe des zones UCm, UE et UT
- Plusieurs observations également sur le secteur Verlagny Est. Les observations s'opposent aux contraintes liées aux différentes servitudes sur ce tènement ainsi que sur le délai pour l'ouverture à l'urbanisation (2AU)
- Plusieurs observations sur la pertinence de 3 OAP du projet. Les demandes de suppression de ces OAP ont des motivations diverses

D'autres observations concernent des demandes de modifications très ponctuelles du Règlement et de certaines OAP.

Dans ce derniers cas, soit demande de modification de certaines règles spécifiques de l'OAP, soit de la suppression de certaines OAP.

D'autres observations ont un caractère général : sur la préservation du patrimoine bâti et sur le plan du réseau d'eaux pluviales de la commune.

Enfin, quelques observations concernant des questions très particulières, très localisées :

- modifications d'Emplacements Réservés qui sont dans le PLU actuel et qui ne se retrouvent pas dans le projet
- accès à la voirie publique pas toujours actualisés
- erreur graphique sur le plan de zonage suite à des évolutions de limites parcelles
- nom de rue à modifier

Les observations demandant une réponse de la part de la commune pour expliquer sa stratégie et ses décisions se retrouvent dans les paragraphes suivants

## 2.2 Observations particulières

### Observations demandant des précisions de la part de la commune

#### 2.2.1 modification de l'OAP2

Parcelles classées en 2 AUc, demande classement en UC.

Voir document joint.

#### 2.2.2 .suppression des OAP1, OAP4 et OAP6.

Plusieurs observations mettant en avant l'aspect non indispensable de ces OPA.

Voir documents joints.

#### 2.2.3 modification de l'enveloppe de la zone UCm

Exclure les parcelles AB89 et AB90.

Voir document joint

#### 2.2.4 modification du classement des parcelles AB234 et AB235 (à proximité de la gare arrivée funiculaire):

Classée UE, demande classement UC.

Le classement de la zone en UE passe dans la propriété et à proximité de la maison.

Voir documents joint.

#### 2.2.5 modification du classement des parcelles AK120, AK121 (Verlagny Est)

Classée N, demande classement UC.

Le secteur proposé en classement N est quasiment entouré des zones classées en urbanisation à plus ou moins long terme (Précision sur l'explication avancée de « coulée verte »)

Voir documents joints

#### 2.2.6 suppression de la zone Ngv.

Comme relevé dans l'avis des PPA, il faut approfondir la question de l'emplacement de ce terrain familial des gens du voyage.

Voir documents joints

#### 2.2.7 modification du classement des parcelles AH782, AH783 (Granjux-Est).

L'urbanisation de ce secteur est prévue dans le PADD et non retenue dans projet présenté en réunion publique.

Voir document joint.

#### 2.2.8 Préciser le taux de logements sociaux définitif par OAP (détailler par secteurs).

Le taux est fixé à 30% et plusieurs observations vont dans le sens d'un taux à 20%.

## 2.3 Observations générales

### Observations demandant des précisions de la part de la commune

2.3.1 Préservation du patrimoine : pourquoi peu de bâtiments repérés pour être protégés, alors que certains pourraient être concernés : villa Montcharmeur,...

### 2.3.2 Plan des réseaux eaux pluviales

Un premier plan date du PLU en cours et a été réalisé en 2006.

La question a été posée de savoir si ce plan a été actualisé en 2016 suite aux nombreuses constructions édifiées depuis 2006.

### 3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Observations demandant des précisions de la part de la commune

##### 3.1 Cônes de vue.

Dans le PADD , il est questions de protéger les cônes de vue. Mais aucun n'est mentionné sur un plan.

##### 3.2 Patrimoine bâti à préserver, à conserver, à restaurer.

Dans le PADD, il est prévu de protéger le patrimoine.

Dans l'avis des PPA, cette problématique est relevée en proposant plusieurs pistes de réflexion (villa Escoubès,...).

Dans le document graphique, il n'y a que 4 bâtiments repérés (dont un serait à priori détruit).

Pourquoi si peu de bâtiment répertoriés ? On peut repérer dans la commune plusieurs habitations éventuellement concernées : corps de ferme typiques du siècle dernier ou plus anciens, villas bourgeoises du début 20<sup>ème</sup> siècle,... ?

##### 3.3 Densité des 3 zones UA, UB et UC .

Comme relevé entre autre dans l'avis des PPA, la densité des logements prévus pour ces 3 zones est inférieur aux préconisations du SCOT Chablais.

##### 3.4 Classement en U des secteurs Valère et Bois du Feu.

Dans l'avis des PPA, ces deux secteurs sont proposés en classement dans la zone A.

##### 3.5 Secteur de Verlagny Est

La situation n'est pas très claire : servitude de gel d'urbanisation, servitude de projet, classement en 2AU.

Tout cela n'est pas très explicite pour l'administré et il faut se plonger dans le rapport de présentation pour trouver des informations sur l'avenir de ce secteur.

S'ajoute à cela le classement en A des parcelles AK 120 et AK121 (voir observations particulières).

Proposer un aménagement de tout ce secteur plus lisible.

##### 3.5 urbanisation des zones AU et 2AU.

L'urbanisation des secteurs AU se conçoit « à l'échéance du PLU » et le 2AU à « l'échéance du SCOT ».

Mais pour l'administré, ce n'est pas forcément clair : le PLU a une échéance à 10 ans, donc urbanisation du AU en 2028 (en admettant que ce PLU sera validé en 2018).

Le SCOT actuel a été voté en 2012 avec une échéance de 20 ans, donc urbanisation du 2AU en 2032.

Ces deux dates sont très rapprochées. A moins que l'échéance du 2AU ne se conçoive à partir de l'approbation du SCOT Chablais en cours de révision.

#### 4 REDACTION DU MEMOIRE EN REPONSE PAR LE DEMANDEUR

La Demandeur examinera les documents joints à ce Procès-Verbal.

Le commissaire Enquêteur reste à la disposition du Demandeur pour toutes précisions nécessaires.

Pour le mémoire de réponse, il faudra suivre l'ordre des questions posées.

Le mémoire sera adressé en réponse sous 15 jours au Commissaire Enquêteur et donc au plus tard le 26 décembre 2017.

Fait à Anthy sur Léman, le 11 décembre 2017

Remis à Mme Anne Cécile VIOLLAND, le 11 décembre 2017

Le Commissaire Enquêteur

Jean-Paul VESIN

