

# 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.

Ce travail de classement et de recoupement des observations effectué, est ainsi recensé un total de **124 observations** différentes synthétisées ci-après :

## 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.
<b>Réponse MO : avis favorable pour déplacer légèrement la limite de la zone Uc sur la parcelle 504 pour permettre sa constructibilité.</b>			
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.
<b>Réponse MO : avis favorable.</b>			
P19	VESIN Jean- Paul et Christian	AH 328	Zone Nrer. Emprise non justifiée demande rectification en alignement et non en « parcellaire ».
<b>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).</b>			

C01 - P5	<b>BOUVIER Jean-Marc</b>	<b>AH 290 et 291</b>	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.
<b>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.</b>			
C02 - P6	<b>Famille MOZAT</b>	<b>AS 510, 90... "Le Tir aux Pigeons"</b>	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.
<b>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).</b>			
<b>C05 R1-R2-R3 P10 P48</b>	<b>BLANC Claudine, Luc, Annick</b>	<b>AH 198, 409, 495</b>	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
<b>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.</b>			
C08 - P17	<b>REBET Thierry et Mme</b>	<b>AN 286 et 367</b>	Demande reclassement de ces parcelles en Uc
<b>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.</b>			
<b>C11.1 - P 14</b>	<b>WOLF Jean- Pierre</b>	<b>AE 410 et 409</b>	Classement en zone N injustifié et abusif pour les parcelles 409 et 410. Envisage de contester ce classement par tous moyens légaux.

<b>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.</b>			
<b>C12 - P22</b>	<b>HYVERT Alain</b>	<b>AK 483 et 482</b>	Maison désormais classée isolée en Zone A. Demande possibilité d'un classement AU.
<b>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.</b>			
<b>C16 - P3</b>	<b>REBET Michel</b>	<b>AC160 AC486 AC487</b>	Conteste le classement Ap de ses parcelles, sans réelle justification, et demande leur reclassement en zone Uc.
<b>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'Etat de classer également les parcelles 794, 795, 796, 797, 647, 649 et une partie de la 375 en Ap.</b>			
<b>C19 - P44</b>	<b>BUTTAY Anne- Marie</b>	<b>AK499, 500, 501, 502, 504</b>	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
<b>E14 - @15</b>	<b>CDMF Avocats / Indivision BUTTAY</b>	<b>AK 499, 500, 501,502 et 504</b>	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.
<b>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</b>			

<p><b>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 m<sup>2</sup>.</b></p>			
E16	MEROTTO Avocats pour SCI ALAMAL	AN 39, 172 et 368	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
<p><b>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.</b></p>			
P32 - @17	GIRARD- STOPPET Dominique	AC 594	<p>Propriétaire depuis 2003 des parcelles cadastrées AC 589 (1200 m<sup>2</sup>) et 594 (1005 m<sup>2</sup>). 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. <b>Classement contesté</b>, 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><b>Proposition</b> : 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. <b>Aussi, demande au minimum un classement en zone N de la parcelle N° 594.</b></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 ». <b>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.</b></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.**

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"> <li>- Préjudice financier important compte tenu du montant élevé de la transaction (terrains constructibles)</li> <li>- Préjudice moral du fait de l'impossibilité de réaliser le projet familial.</li> </ul> <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>
--------------	--------------------	------------------	--

**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 m<sup>2</sup> sans compter le site de la maison existante).**

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 (<b>avec proposition d'échange équilibré entre Partie Sud de l'AC36 contre partie Nord AC 424 sans modification des surfaces N et Ub</b> afin de garantir la non constructibilité sur le reste de ces 2 parcelles).</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.**

P8 - @1	GALICHET Agnès	AH 348	<p>Demande changement de zonage (Ub vers Ua zone historique) afin de pouvoir concrétiser son projet d'agrandissement, actuellement impossible en Ub.</p>
---------	-------------------	--------	--

**Réponse MO : avis favorable pour inclure la maison de la parcelle 348 en Ua et dans le périmètre à valeur patrimoniale.**

P1 - @2	PAIONI Jacques - ARNTZ Dietrich	AK 613	<p>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.</p>
---------	---------------------------------------	--------	--

<b>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.</b>			
<b>P4 -E5 et E6 - C03</b>	<b>CDMF-Avocats / VESIN Raphaël et Nadine</b>	<b>AI 630 - 622 - 624 - 625 - 668 - 669 - 670 - 641 - 647 -</b>	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...
<b>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.</b>			
<b>P11 - @10</b>	<b>SABATIER Pierre et TUPIN François</b>	<b>AH 328</b>	Classement Nrer contesté car <b>non justifié</b> . 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.
<b>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).</b>			
<b>P18 - @11</b>	<b>BUTTAY Erwan</b>	<b>AN 336</b>	Projet de construction. CU déposé en février 2022 et <b>valide jusqu'en 2024</b> . Demande reclassement en zone UC.
<b>P20 - @12</b>	<b>BUTTAY Dominique</b>	<b>AN 389</b>	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.
<b>Réponse MO : avis favorable pour conserver le classement partiel de ces parcelles en Uc, l'avis de l'Etat ne sera pas suivi.</b>			
<b>@27 - C14</b>	<b>BERRY Paul</b>	<b>AB234</b>	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.
<b>Réponse MO : avis favorable, car c'est en effet une erreur de trait.</b>			

<p>E33 E36 C22 C26 P36</p>	<p><b>Me BOUVIER / RASHDAN</b></p>	<p><b>AH614</b></p>	<p>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 m2 constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT ».</p> <p>Demande de revoir ce classement en classant cette parcelle de nouveau en zone Uc.</p>
<p><b>Réponse MO : avis défavorable car c'est un secteur paysager et partiellement boisé, de plus supérieur à 2500 m<sup>2</sup> au total.</b></p>			
<p><b>P35 @29</b></p>	<p><b>KAYA Cihangir et Rustem</b></p>	<p><b>AS 22, 26, 97, 100 et 532</b></p>	<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.</p> <p>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 l</p> <p>Demande le reclassement en zone Uc.</p>
<p><b>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.</b></p>			

<p><b>E35 - C20 - P45</b></p>	<p><b>Cabinet MEROTTO / BOURGNON</b></p>	<p><b>AB 90</b></p>	<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 : 1. 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. 2. 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. 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><b>Réponse MO : avis défavorable car c'est un vaste secteur supérieur à 2500 m<sup>2</sup> situé entre le lotissement paysager des Mateirons et la zone Ut des grands hôtels qui n'a pas été choisie pour être développée.</b></p>			
<p><b>E37.1</b></p>	<p><b>CDMF / LAUBRIET</b></p>	<p><b>AK 201, 202, 512 et 515</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Réponse MO : avis défavorable car c'est un secteur très peu construit (quelques maisons dispersées) et contre la ripisylve du Forchex.</b></p>			



E38 - C18.1 - P41	CDMF / LEONARDUZZI	AI 423	<p>La parcelle AI 423 d'une superficie de 2950 m<sup>2</sup> achetée en 1986 était encore classée en zone constructible Ucx au PLU en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Réponse MO : avis favorable pour classer partiellement la parcelle 423 en Uc, et conserver le cordon boisé en zone N.</b></p>			
@43.1	REYÉ Emmanuel	Chez Seuvey	<p>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.</p>
<p><b>Réponse MO : avis défavorable car le partage entre les zones Ub et Uc résulte d'une sectorisation réfléchie et inscrite au PADD.</b></p>			
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><b>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.</b></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"> <li>- la première (AD 553), à l'Est, resterait en zone Ub constructible,</li> <li>- La seconde, partie Ouest de la parcelle n° 552, et la parcelle 554, serait classée en zone N.</li> </ul> <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"> <li>- ce classement ne répond en rien à un impératif de préservation des espaces naturels,</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Les parcelles n° 552 et 554 doivent donc, en toute logique, rester entièrement classées en zone Ub.</p>
<p><b>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.</b></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>
<p><b>Réponse MO : déjà traité (voir p 5)</b></p>			
E69.2	Famille GAUD		<p>Demande de réduire les nouveaux espaces constructibles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement en N des 3 parcelles du secteur de Maraiche (3996 m2)</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p><b>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.</b></p>			

@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>
<p><b>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.</b></p>			
@75 - P19	VESIN Christian	AH 328 Zone Nrer	<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><b>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).</b></p>			
P50	Famille DEPOISIER	AS 566, 567, 556, 559, 560, 561	<p>Parcelles déclassées en zone agricole (A). Demande leur reclassement en zone Uc comme le secteur urbanisé contigu.</p>
<p><b>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.</b></p>			
P51	DUCRET Anne	AH 437 PLANTAU- NORD	<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><b>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.</b></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.

### 1.1 Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête

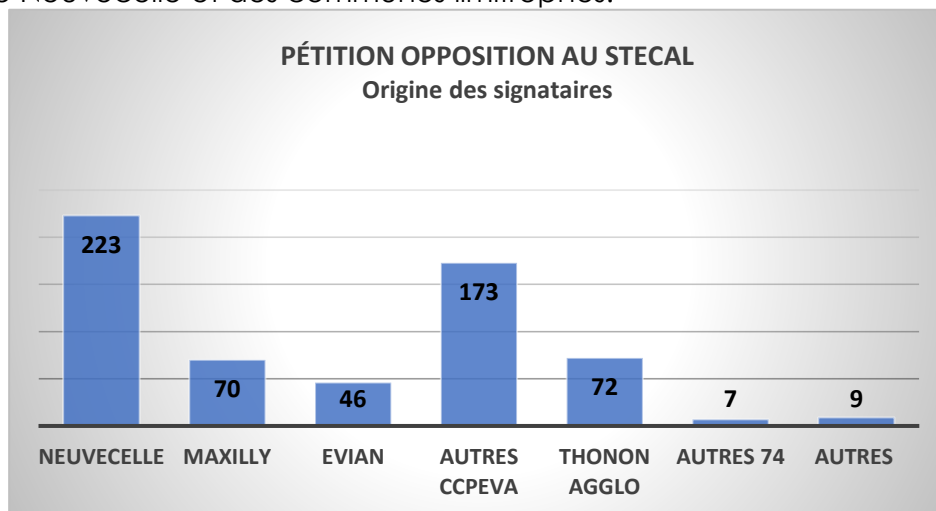
N° observations	NOMS
<p>P28 - P39 - C04 C07 - P13 - C10 C13 - C17 - C23 C25 - C27 - C29.1 C30.2 - E7 - P28 @24 - @25 - @30 @31 - @34 - @40 @42 - @44 - @45 @46 - @49 - @50 @57 - @60 - E69.3</p>	<p>Association AVEQ - MANON Anne-Marie - CROSET Denis - ROCH Noël PELLOUCHOUD Gérard - GREPILLAT Philippe - Anne - Magali BUTTIN 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"> <li>- Terrain en zone N dont il faudra détruire 1500m2 de forêt</li> <li>- Terrain en limite de zone de chasse</li> <li>- Autre famille de gens du voyage installée à proximité sur la commune de Maxilly</li> <li>- Moins-value inévitable sur les propriétés voisines</li> <li>- Terrain à proximité d'un champ qui a, par le passé, été occupé de façon illicite par des gens du voyage</li> <li>- 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.</li> <li>- Terrain situé en zone très humide et marécageuse, infestée de vipères, et abritant une faune abondante.</li> <li>- 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)</li> <li>- 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...".</li> <li>- De sérieux problèmes à redouter pour tout le voisinage immédiat (Nuisances sonores, insécurité, insalubrité...)</li> </ul> <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"> <li>- Aucune justification motivée pour ce projet ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- Erreur manifeste d'appréciation quant au choix du lieu d'implantation retenu ;</li> </ul> <p>Projet Incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur.</p> <p><b>Enfin de sérieux doutes sont exprimés sur les véritables raisons qui ont conduit les élus à choisir cet emplacement.</b></p>	
<p><b>Réponse MO : avis défavorable pour retirer le STECAL, car il ne s'étend que sur 1500 m<sup>2</sup> (surface conforme à la demande du schéma départemental d'accueil des gens du voyage) sur un terrain</b></p>	

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 secteur sud du chemin des Houches, inscrit dans une continuité du coteau urbanisé de Neufecelle 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 seront coupés à minima et les abords du bâti (de 40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,50 m maximum de hauteur) seront arborés.

L'observation du commissaire enquêteur précisant qu'un certain nombre de riverains du lotissement « les Vernes 3 » est erronée dans le sens où ce sont des membres de l'association AVEQ qui étaient largement présents.

## 1.2 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 Neufecelle et des communes limitrophes.



## 1.3 Observations du commissaire-enquêteur :

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.

### 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"> <li>1. Aucun détail technique fourni malgré nos demandes</li> <li>2. La partie précise de l'emplacement réservé est actuellement à sens unique pour les voitures</li> <li>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).</li> <li>4. Le plan de mobilité du PLU ne donne également aucune justification de cet emplacement réservé.</li> <li>5. Ce secteur fait partie du lotissement des Mateirons et cet élargissement pourrait entraîner une incohérence avec son règlement.</li> </ol>
<p><b>Réponse MO : avis défavorable, l'ER 4 est reconduit il existe au PLU actuel.</b></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"> <li>- La partie précise de l'emplacement réservé est actuellement à sens unique pour les voitures</li> <li>- 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)</li> <li>- 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).</li> </ul> <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><b>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.</b></p>			
C11.3 P14	WOLF Jean-Pierre	ER 8	<p>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 ?</p>

**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.**

<b>E38 - C18.2 - P42</b>	<b>CDMF / LEONARDUZZI</b>	<b>ER11</b>	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.
<b>P4 -E5 et E6 - C03</b>	<b>CDMF- Avocats / VESIN Raphaël et Nadine</b>	<b>ER 11</b>	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).
<b>@58-P21</b>	<b>MATTEUCCI- VESIN Mélanie</b>	<b>ER11</b>	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 ?

**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.**

<b>P37 - @21</b>	<b>PERROTEAUX Romain</b>	<b>ER11</b>	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.
<b>@62</b>	<b>VESIN Raphaël</b>	<b>ER 11</b>	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.
<b>@68</b>	<b>ASL Les Pommiers des Vernes3</b>	<b>ER11</b>	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.
<p><b>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.</b></p>			
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.
<p><b>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.</b></p>			
P29.1-@22 C30.1	Anonyme CHARLES Michel et Sylvie	ER14	<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><b>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.</b></p>			



@18	Anonyme	ER 17	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 m <sup>2</sup> 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.
@3	Charlotte	ER 17	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.
<b>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.</b>			
@56 - P33	GRANJUX Jean	ER 13 et 19	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.
<b>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.</b>			
P42	SANTOS-CANEIRA David - LOPES Silvia	AK355, 356, 357, 358 ER24	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.  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.  Propose de couper totalement les haies qui peuvent gêner la circulation et précise que du côté 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.
<b>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.</b>			

#### 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.
<b>Réponse MO : les élargissements ont été vus au cas par cas, ils sont parfois prévus pour l'aménagement de modes doux.</b>			
@8	Frédéric GRAF		Proposition d'installer un feu "pédagogique" sur l'Avenue de Milly
<b>Réponse MO : cette installation ne relève pas du PLU.</b>			
@9	Frédéric GRAF		Souhaite un projet plus précis d'aménagement d'une voie cyclable sur les avenues de Maxilly, d'Abondance et de Milly.
<b>Réponse MO : ce projet sera défini ultérieurement notamment en lien avec le schéma vélos de la CCPEVA.</b>			
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.
<b>Réponse MO : les élargissements ont été vus au cas par cas, ils sont parfois prévus pour l'aménagement de modes doux.</b>			
@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".
<b>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.</b>			

## 5. Observations concernant les règlements (graphique ou écrits)

N° Obs.	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
---------	-----	--------------------------	-------------------------

P25	<b>GALLOIS Philippe MERCIER Denis</b>	<b>AH 245, 708 et 299</b>	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 ?
<b>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.</b>			
P29.2	<b>BAISAMY Anne</b>		Règlement clôtures à adapter au cas par cas
<b>Réponse MO : avis défavorable, car chaque règlement est valable pour une zone graphique.</b>			
P40 – P52	<b>LAZZAROTTO Eric et Jean</b>	<b>AH796</b>	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 ».
<b>Réponse MO : déjà vu (avis favorable pour le classement en zone Uc) et pour le retrait du repérage à valeur patrimoniale.</b>			
C11.2 - P14	<b>WOLF Jean- Pierre</b>	<b>AE 256, 258, 260</b>	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 - ref. Art.6 du règlement de l'ancien POS).
<b>Réponse MO : déjà vu (avis favorable pour le classement en zone N).</b>			
E37.2	<b>CDMF / LAUBRIET</b>	<b>AK 202</b>	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.
<b>Réponse MO : avis favorable pour le retrait du repérage à valeur patrimoniale.</b>			

@48	Anonyme	AH 450	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Demande de clarifier distinctement les règles applicables aux deux types de ressources en eau (eaux potables, communales et aux eaux minérales naturelles, privées).</p> <p>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 ?</p> <p>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.</p>
-----	---------	--------	--

**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.**

@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>Ref. 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.**

## 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><b>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.</b></p>			
E69.1	Famille GAUD	OAP 1 OAP 2 OAP 3 OAP 5	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><b>Réponse MO : avis défavorable car ces projets sont inscrits au PADD.</b></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.
<p><b>Réponse MO : avis défavorable car ce projet est inscrit au PADD.</b></p>			

@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.
<p><b>Réponse MO : 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.</b></p>			

## 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 de les 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 : une OAP sera proposée.
- Le phasage des OAP en zone 1AU : 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 : 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 » : il sera classé en Ap.
- La limitation à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher les extensions d'habitations autorisées en zone A, Ap ou N : les extensions seront limitées à 50 m<sup>2</sup> de SDP, sans possibilité de logement supplémentaire.