

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE****DEPARTEMENT de HAUTE-SAVOIE****COMUNE DE VILLAZ****Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)****I. Désignation des pièces**

A. Rapport du commissaire enquêteur

B. ~~Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur~~

C. ~~Annexes~~

**II. Destinataires**

A. Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

B. Monsieur le Préfet de Haute Savoie

C. Monsieur le Maire de VILLAZ

D. Archives du Commissaire Enquêteur



27 AOUT 2011

ARRIVEE

**Dossier A****RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR****Généralité et contexte règlementaire****RAPPEL - Le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) - GENERALITES**

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), n° 2000-1208, du 13 décembre 2000, complétée par la loi Urbanisme et Habitat (juillet 2009) réglemente les documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols. Ce document doit permettre aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement, le renouvellement et le développement durable et maîtrisé de la commune.

Le PLU porte sur la totalité du territoire de la commune. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain et intègre l'ensemble des projets d'aménagement de la commune et le traitement des espaces publics. Il permet de veiller à la protection des espaces naturels et des paysages, de préserver les activités agricoles et forestières et de protéger l'environnement.

Le P.L.U est un document communal, élaboré sous sa responsabilité, (article L 123-6 du Code de l'Urbanisme), c'est un instrument du renouvellement urbain avec des préoccupations nouvelles de déplacements urbains, organisation commerciale, il couvre l'intégralité du territoire.

Il s'agit pour la commune de Villaz, de mettre fin aux erreurs passées : éclatement spatial, (mitage), gros consommateur d'espace, éclatement social, éclatement des fonctions urbaines.

Pour cela elle se doit de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable. Ce sont les principes fondamentaux de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- Principe d'équilibre entre aménagement et protection
- Principe de diversité urbaine et mixité sociale
- Principe d'économie de l'espace et de préservation de l'environnement

**DOCUMENT STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL**, Le PLU exprime le projet urbain de la commune, élaboré à l'issue d'un diagnostic, (rapport de présentation, pièce n° 1), il se situe dans un cadre de référence : le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, (pièce n°2) avec des Orientations d'aménagements, (pièce n°3), l'avis des personnes publiques doit figurer au dossier de l'enquête publique.

**Le PLU est d'un niveau inférieur au SCOT avec lequel il doit être compatible.**

Quelques rappels fondamentaux :

- L'intérêt général d'une commune n'est pas un cumul des intérêts individuels.
- En urbanisme, un droit acquis n'est pas éternel et immuable
- Un document d'urbanisme n'est pas un droit patrimonial individuel.
- Le droit de construire appartient à la collectivité, pas à la propriété privée.



Le diagnostic a permis d'élaborer le PADD pour la commune de Villaz, nouvel outil, le PADD doit permettre aux communes d'exposer leurs intentions dans les années futures et de définir les grandes lignes d'aménagement du territoire. C'est la cheville ouvrière entre le présent et le futur et le reflet de la volonté politique d'une commune pour l'aménagement de son territoire, son projet de vie global. Ce projet fruit d'une volonté communale doit être partagé avec les habitants de la commune auxquels il est destiné.

**Son rôle est de définir les orientations générales pour permettre un développement cohérent, équilibré et durable de la commune.**

***Notion du développement durable : (conférence mondiale des nations unies de RIO, 1992)***

**C'est un mode de développement durable, qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.**

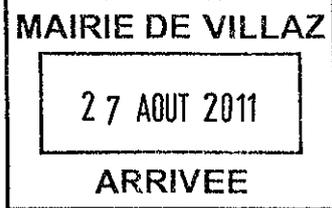
Le PADD a donc défini trois préoccupations sociale, économique et environnementale qui ont conduit la commune à élaborer un projet de vie ou sont conciliés :

- Un développement urbain adapté et respectueux de l'identité de la commune
- Le développement économique
- La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l'environnement

*Le PADD est la clé de voute du PLU dont les parties réglementaires, donc opposables, doivent être en cohérence avec lui.*

## **1. Dispositions administratives préalables**

- Décision du président du tribunal administratif de Grenoble, n° E11000151/38, désignant le commissaire Enquêteur
- Arrêté du maire de Villaz n° 07/2011, en date du 20/04/2011, prescrivant l'enquête (AP n°3)
- Délibération du Conseil Municipal n° 57-2010 du 20/12/2010 autorisant Monsieur le maire à poursuivre la procédure du projet de PLU



## 2. Dispositions relatives à la publicité de l'enquête

Les dispositions réglementaires concernant la publicité de cette enquête ont été respectées :

- Annonces légales dans deux journaux :  
Le Messager, parutions des 28/04/2011 et 19/05/2011  
Le Dauphiné Libéré, parutions des 29/04/2011 et 18/05/2011
- Affichages réglementaires sur les panneaux de la mairie et en divers points de la commune, 24 affichettes aux endroits stratégiques de la commune, insertion sur le bulletin de la commune : Villaz infos.
- Insertion sur le site de la commune : villaz.fr

## 3. Déroulement de l'enquête ,(AP n° 3)

Il faut noter que la commune de Villaz a fait un effort important de communication sur la révision de son PLU par :

- Le nombre de permanences assurées par le Commissaire Enquêteur qui a tenu 6 permanences :
  - Jeudi 19/05/2011 de 14h30 à 17h30
  - Mardi 24/05/2011 de 16h à 19h
  - Mardi 31/05/2011 de 16h à 19h
  - Jeudi 09/06/2011 de 14h30 à 17h30
  - Jeudi 16/06/2011 de 14h30 à 17h30
  - Mardi 21/06/2011 de 16h à 19h, clôture de l'enquête et du registre d'enquête, (par Monsieur le Maire)
- Les dossiers et registre d'enquête, paraphés par mes soins ont été mis à disposition du public en mairie, et aux services techniques aux heures habituelles d'ouverture de ces services avec des jours exceptionnels d'ouverture de la mairie les samedis, 28/05/2011, 04/06/2011, 11/06/2011, 18/06/2011 de 9h à 12h et le lundi 13/06/2011, (lundi de Pentecôte), de 9h à 12h et de 14h à 17h.

## 4. Composition des dossiers soumis à consultation

Il faut noter la bonne facture des différentes pièces composant ce dossier soumis à consultation. Le contenu et l'organisation de ces dossiers n'appellent aucune remarque particulière. La lecture en est aisée et à la portée de tout citoyen curieux du devenir de sa commune et de ses biens.

L'article R.123-1 du CU, indique les éléments obligatoires et facultatifs qui doivent se trouver dans les dossiers.

27 AOUT 2011

ARRIVEE

JOS

**4.1. Rapport de présentation – document n°1**

- 4.1.1.1. Préambule
- 4.1.1.2. Situation existante et Perspective d'évolution
- 4.1.1.3. Etat initial du site et de l'environnement
- 4.1.1.4. Choix retenus pour le PADD, les zones, les règles, les orientations d'aménagement

**4.2. P.A.D.D, et ses 3 axes de développement – document n° 2****4.3. Orientations d'aménagement – document n° 3****4.4. Règlement – document n° 4****4.5. Plans de Zonage – document n° 5**

- Plan global de la commune au 1/5000<sub>e</sub>
- Plan du Chef-lieu au 1/2500<sub>e</sub>

**4.6. Servitude d'utilité publique – document n°6**

- liste des servitudes et plan au 1/5000<sub>e</sub>

**4.7. Annexes sanitaires – document n° 7**

- Plan au 1/5000<sub>e</sub>, réseaux humides – notice et gestion des ordures ménagères

**4.8. Annexes informatives – document n°8**

- Plan au 1/5000<sub>e</sub>
- Document annexes divers

**5. Avis des services consultés, (art L 121-4 et suivants))**

Seuls les services en italique et soulignés ont fourni des éléments de réponse, avec pour certains des remarques, sur le fond ou la forme du projet de Villaz. Ces avis sont répertoriés en annexes, (partie C du dossier).

- 5.1. CC Pays de Filière
- 5.2. SCOT bassin Annécien
- 5.3. D.D.T
- 5.4. Chambre d'Agriculture 74
- 5.5. Conseil Général,(service aménagement)
- 5.6. CCI 74
- 5.7. Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- 5.8. Préfecture
- 5.9. Conseil Régional
- 5.10. DREAL Rhône-Alpes
- 5.11. INAO
- 5.12. CRPF
- 5.13. Mairie d'Aviernoz
- 5.14. Mairie d'Annecy le Vieux
- 5.15. Mairie de Naves



- 5.16. Mairie de Dingy
- 5.17. Mairie d'Argonay
- 5.18. Mairie des Ollières
- 5.19. Mairie de Saint Martin
- 5.20. C2A
- 5.21. Cc des vallées de Thônes
- 5.22. SILA
- 5.23. EPF 74

## 6. Information et intervention du public

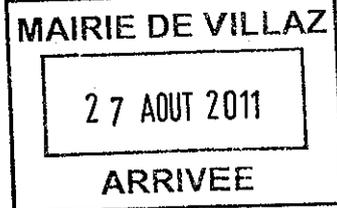
### 6.1. Information du public :

Comme précisé plus haut, la commune a fourni un gros effort de communication et d'information auprès de ses habitants, n'hésitant pas à ouvrir ses locaux à des jours et des heures inhabituelles, y compris le Lundi de Pentecôte, (cf.3 ci-dessus). Malgré tout quelques commentaires du public sont relatifs à un manque d'information et à l'absence d'ouverture de la mairie le Lundi de Pentecôte. Ce qui peut s'expliquer par une non-résidence sur la commune ou une mauvaise lecture des informations. De même avaient été organisée plusieurs réunions de concertation, avec le public suivi de débats, les 01/06/2009,11/02/2010,23/06/2010, plus une parution dans l'Essor 74 du 28/01/2011.

### 6.2. Intervention du public :

L'effort d'information de la mairie a eu un effet conséquent si l'on s'en tient aux nombre de personnes reçues par le Commissaire enquêteur, (plus de 100 personnes), au nombre de requêtes portées sur le registre, (103), et aux courriers (120) soit remis directement au cours des permanences soit adressés en mairie au Commissaire Enquêteur. Le commissaire enquêteur a du prolonger d'autant ses permanences prévues initialement sur 3 heures.

Je reviendrai plus loin sur l'analyse de ces observations regroupées dans un tableau joint au rapport.



## 7. Pourquoi la révision n°1 du P.L.U DE VILLAZ ?

### 7.1. Présentation de VILLAZ :

VILLAZ couvre une superficie 15,25 km<sup>2</sup>, en contrebas du PARMELAN ? c'est un compromis entre ville et campagne, à proximité immédiate des bassins de vie d'ANNECY, mitoyenne de 7 communes.

La commune fait partie de la communauté de communes du pays de la Filière,(CCPF), avec une communauté d'intérêt économiques sociaux et environnementaux, avec des structures intercommunales, le SYANE, (ex SELEQ74), le SILA, le SDIS 74.

Les nombreux services et équipements de proximité sur son territoire permettent à VILLAZ de disposer d'une offre de service intéressante pour les communes riveraines moins structurées, qu'il convient de prendre en compte dans l'élaboration du PLU.

### 7.2. HISTORIQUE du PLU:

Le 07/10/2002, le conseil municipal de Villaz décide de réviser son POS approuvé le 06/07/1987, conformément à l'article R.1235 du Code de l'Urbanisme, pour déboucher sur un arrêt du PLU en date du 17/12/2007.

En 2008, arrive une nouvelle équipe municipale qui, en raison des avis défavorables de l'Etat et du syndicat mixte du SCOT décide de ne pas soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté, mais au contraire de relancer les études du PLU, en prenant en compte les observations des PPA, avec une mise en œuvre de la volonté municipale :

- Maitrise de la croissance démographique
- Promotion d'un développement respectueux d'un cadre de vie
- Préservation de l'activité agricole, des paysages, de l'environnement
- Structurer l'urbanisation avec des formes urbaines adaptées à la commune
- Développer l'emploi
- Développer et pérenniser les services offerts à la population

A cela s'ajoute l'obligation de mise en compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT du bassin Annécien.

Le SCoT du bassin Annécien regroupe 63 communes, (7 EPCI), et plus de 200 000 habitants ; Au travers d'un projet collectif intercommunal il projette l'évolution d'un bassin de vie pour les 20 ans à venir, avec deux trames cohérence et d'équilibre.

Villaz occupe un pôle de rang 4 avec une fonction de polarité de proximité en raison de son niveau d'équipements et de services.

VILLAZ doit donc se conformer aux orientations communautaires :

- En matière d'urbanisme
- Environnement et paysage
- Développement économique



Bien que le SCOT soit en cours d'élaboration, le PLU se doit d'anticiper la mise en œuvre de ce document en étant compatible avec lui.

A noter que dans sa séance du 15 mars 2011, le SCoT du Bassin Annécien a émis à l'unanimité un avis favorable à la révision générale du PLU de Villaz (se reporter aux 2 documents joints en annexe)

De même Villaz doit tenir compte du PLH de le CCPF, programme sur 6 ans, qui contient 5 grandes orientations, (page 15 du rapport de présentation).

Le projet de développement de la commune prend en considération le PLH de la CCPF, en particulier en produisant 24 logements locatifs sociaux en 6 ans.

## 8. Les pôles d'urbanisation

Pour Villaz, Le Scot a fixé deux pôles d'urbanisation : un pôle principal et un pôle secondaire.

Le Chef-lieu et sa périphérie constituent le pôle principal, on y trouve les équipements, les commerces, les services de proximité, les espaces publics, c'est un secteur prioritaire de développement.

C'est le secteur des vignes qui a été choisi comme pôle secondaire, on y trouve les équipements sportifs, des hameaux structurés, c'est un secteur de confortement, urbanisation des dents creuses et extension urbaines mesurées.

Le choix du secteur des vignes a suscité de nombreuses réactions hostiles (et même une pétition), qui évoquent les problèmes de parking, d'accès de la voirie, la dangerosité des flux de déplacements automobiles, en particulier l'hiver, les risques d'inondation, etc..

Les autres hameaux et lieux-dits feront l'objet de développement limité aux dents creuses.

La zone d'activité de la Fillière, quant à elle, est une zone d'activité à part entière, d'importance intercommunale, la zone Ux est pratiquement saturée, raison pour laquelle la zone d'extension Naxe prévue au POS a été maintenue et identifiée 2AU dans le PLU avec pour objectifs :

- Répondre aux besoins des entreprises
- Structurer le secteur, rationaliser la consommation foncière
- Promouvoir un aménagement qualitatif et durable de la zone.

## 9. Les différentes zones du PLU

Il s'agit pour VILLAZ de stopper un développement important de l'habitat individuel et résidentiel des hameaux de Villaz.. La dispersion de ces constructions individuelles qui pour la plupart, s'étalent de façon plus ou moins anarchiques, le long des voies existantes ou sur l'espace agricole, risquent de mettre en péril l'activité agricole et les espaces naturels.

D'autant que cette typologie de développement s'avère être en contradiction totale avec les grandes orientations du SCOT.

L'article R.123-11,1 précise que le ou les documents graphiques doivent obligatoirement faire apparaître le découpage du territoire en 4 zones.

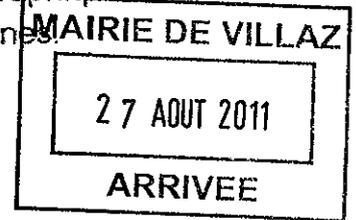
Zone U -----secteurs déjà urbanisés

Zone AU ----- secteurs à urbaniser

Zones A -----secteurs agricole

Zone N -----secteurs naturels et forestiers

Chaque zone est à son tour, indiquée, ou hiérarchisée pour identifier les différents objectifs et règles qui lui sont attribués, (page 151 du rapport de présentation).



Les articles R.123 -11 et 12 précisent qu'un tramage spécifique peut être utilisé pour identifier des emplacements caractéristiques, (emplacements réservés, espaces boisés classés, zone d'aléas, etc.)

## 10. Représentations graphiques

Pour identifier au plus près son territoire, Villaz a indiqué les zones du PLU, en fonction de leur destinations et quand nécessaire leur a attribué une trame spécifique. .

La légende des documents graphiques permet au lecteur de mieux comprendre ce document.

Quelques remarques à formuler sur les documents graphiques :

Il semble se poser un problème de repérage et d'identification des parcelles agricoles bâties, identifiées Ab.

La trame retenue pour les identifier est une pastille cerclée verte, et/ou bleue, pour indiquer une valeur patrimoniale.

Le grand nombre de ces pastilles, le choix des couleurs, vertes ou bleues n'en permettent pas une lecture aisée, surtout sur le document au 1/5000<sup>e</sup>, de plus il semble exister certains oublis ou certaines erreurs. Ce repérage imprécis est signalé dans l'avis de la Chambre d'Agriculture,

Il serait souhaitable de revoir ce pastillage avec des nuances de couleur plus appropriées pour une meilleure lisibilité du document.

De même on constate des superpositions de trame qui alourdissent la compréhension du zonage jusqu'à le rendre incompréhensible, en particulier sur le chef-lieu, (identification L1, L2, secteur à protéger, orientation d'aménagement par exemple),.

Les trames retenues pour les emplacements réservés et les secteurs soumis à risques naturels peuvent se confondre

Par contre il conviendrait de mieux identifier chaque orientation d'aménagement, avec un numéro, par exemple et de les faire figurer dans la légende des documents graphiques.

Ne pas indiquer les espaces boisés non classés.

Mais il faut reconnaître le souci de la commune de produire un document explicite à l'appui de son projet de PLU.

Il convient également de prendre en compte les remarques des services de l'état concernant un mauvais classement d'une entreprise de recyclage de véhicules qui devrait figurer en zone UX, et non pas en 2AU.

De même est préconisée la réduction de la zone Nm. Avec réaffectation de la partie ainsi libérée en zone A.



### **11. Les orientations d'aménagement (au nombre de 6)-document n°3**

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certaines zones appelées à connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont opposables aux aménageurs mais elles ne sont pas figées et laissent une certaine souplesse d'adaptation à la commune tout en respectant les grands principes induits par ces orientations.

Le plan de zonage comporte 6 orientations d'aménagement élaborées pour répondre aux principaux objectifs du PLU :

- Répondre aux objectifs du SCoT,
- Limiter l'étalement urbain,
- Conforter le chef-lieu en développant des formes urbaines économes du foncier
- Recentrer l'urbanisation,
- Mettre en place des formes urbaines plus denses s'intégrant au mieux dans les quartiers et hameaux,
- Organiser les déplacements, les futures voiries, la cohabitation des différents modes de déplacements, les liaisons entre les structures urbaines,
- Maitriser l'organisation qualitative des espaces urbains remarquables.

Cinq de ces orientations d'aménagement concernent le Chef-lieu, la 6° concerne le secteur des vignes, second pôle d'urbanisation identifié dans le PLU de Villaz.

Les cinq orientations d'aménagement du chef-lieu offrent une densité variable de 20 à 40 logements à l'hectare. Celle du Biollay 15 logements /ha.

C'est l'orientation d'aménagement du Biollay, qui a provoqué le plus de réactions et même donné lieu à une pétition. J'analyse ce secteur en page 11



## 12. REGLEMENT. (document° 4)

Comme les documents graphiques, le règlement est opposable aux habitants de la commune.

Le règlement se compose de 14 articles qui ne sont pas obligatoirement tous renseignés.

Ce document semble complet et bien détaillé. A contrario, le souci du détail le rend parfois confus.

Ce document appelle quelques remarques :

Une table des matières paginées me semble indispensable pour un document de cette importance.

Article 1 : le renvoi aux articles du code de l'urbanisme ne me paraît pas justifié, (tout le monde ne se promène pas avec le code de l'urbanisme dans la poche), il serait préférable de les énumérer clairement.

Article 2 : reconstruction après sinistre dans les 4 ans, (2 ans paraît court si il y a des problèmes d'assurance).

Article 3 : La dispense du recul de 5 mètres dans le cas de la mise en place d'un dispositif technique permettant d'ouvrir le portail à distance, n'apparaît que dans le règlement de la zone UX, le préciser également pour les autres zones.

Article 6/7 : veiller à ne pas indiquer de distance d'implantation minimum pour les équipements publics, ouvrages techniques % aux voies ou aux limites des propriétés voisines.

Article 8 : Prévoir une distance minimum entre deux constructions principales sur une même propriété.

Article 11 : ne pas faire référence à un nuancier qui n'existe pas.

Néanmoins la lecture de certaines règles peut quelques fois prêter à confusion ou interprétation pour quelqu'un qui n'est pas urbaniste, par exemple, la règle qui s'applique aux bâtiments agricoles patrimoniaux ou non.

Pour la Zone UX, article 3, la dimension minimum des voiries, (emprise de 6 mètres, dont un trottoir de 2mètres) me paraît insuffisantes, et inadaptées à la fonction de cette zone, je préconise au moins 8 mètres.

De même une hauteur maximum de 15 m, article 10, me paraît excessive, cette zone est voisine de zones agricoles et naturelles, et les zones urbanisées les plus proches ont une hauteur maximum de 8 mètres. Ramener cette hauteur maximum à 10 mètres me semble raisonnable, réduire la hauteur des annexes en proportion.

Des voiries plus larges et des hauteurs moins importantes donneront à cette zone un aspect artisanal et économique plutôt qu'industriel.



### 13. ANALYSE DES observations

#### 13.1. Analyse quantitative,

Ce ne sont pas moins de 103 observations qui ont été inscrites sur le registre d'enquêtes et 120 courriers reçus.

Plusieurs observations déposées par les membres d'une même famille s'avèrent être concomitantes et font donc double emploi ; il en est de même pour les courriers reçus soit au cours des permanences, (rattachés à l'inscription sur le registre), soit en mairie et identifiés par CO suivi d'un numéro.

Certains courriers sont arrivés après la clôture de l'enquête, CO 34,35,36 et n'ont pas été pris en compte, mais sans incidence, puisqu'ils ne faisaient qu'insister sur des arguments déjà développés..

#### 13.2. Analyse qualitative

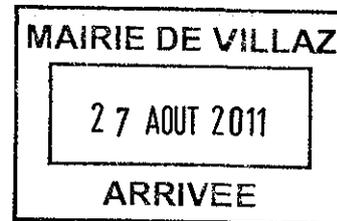
Toutes ces observations et courriers sont répertoriés sur un tableau :

A toutes ces observations a été attribué un numéro correspondant à l'ordre chronologique de leur inscription sur le registre d'enquête,

1	2	3	4	5	6
N° des observations	Nom	N° parcelles concernées	Courrier joint	Nature de la requête	Avis du Commissaire Enquêteur

Pour faciliter l'analyse de ces observations, je les ai organisées et associées en différentes familles selon leurs objets:

- A. Intérêts particuliers, (tableau récapitulatif joint au rapport)
- B. Zone des vignes, orientation d'aménagement du Biollay
- C. Centre village
- D. Golf
- E. Centrale d'enrobé



### A. Intérêts particuliers

Il s'agit du plus grand nombre d'observations et de courriers. N'La plupart du temps, les requérants ont vu le statut de leurs parcelles passer de l'état constructible à l'état inconstructible, parce qu'elles sont maintenant en zone N (naturelle) ou A (agricole). Bien sur, ils ne comprennent pas cette mutation de leurs parcelles qui n'est pas sans conséquence sur leur valeur patrimoniale et parfois peut poser des problèmes au moment de régler des successions, par exemple, des droits de succession ont pu être payés pour du terrain constructible alors que maintenant il ne l'est plus ou créer des situations conflictuelles entre les membres d'une même famille. De nombreuses requêtes font également allusion à la transmission d'un patrimoine familial.

Comprendre le rôle du Commissaire Enquêteur :

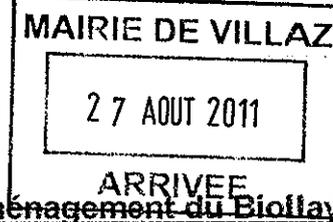
Le Commissaire enquêteur doit évaluer le bien fondé de la révision du PLU par rapport aux grandes orientations communales, supra communales, communautaires, etc. mais en aucun cas par rapport à des intérêts d'ordre privé.

*En conséquence, un avis **DEFAVORABLE** s'expliquera par le fait que satisfaire une requête particulière remettra en cause le fondement même de la révision du PLU, soit en réalimentant un mitage, en consommant de l'espace agricole, en dispersant l'habitat, en recréant des dents creuses en perdurant les erreurs passées, anéantirai la perspective à long terme de la commune etc..*

Le PLU de VILLAZ est le fruit et le résultat d'un long travail d'évaluation, de diagnostic et de solutions pour :

- Un développement urbain adapté et respectueux de l'identité de la commune
  - Le développement économique
  - La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l'environnement,
- Remettre en cause ce concept n'est pas envisageable, de plus ça serait contraire aux recommandations des services de l'état ce qui n'est pas envisageable.

*A contrario, un avis **FAVORABLE**, s'explique par le fait que satisfaire cette requête, n'impacte pas les grandes orientations préconisées par le SCoT, ne remet pas en cause la philosophie du PLU, le PADD ou le projet de territoire de la CCPF, répare une erreur de représentation graphique ou un oubli, etc...*



## B. Zone des vignes, orientation d'aménagement du Biollay

Cf Les observations n° 22, 42,47, 48,84...

Cette orientation d'aménagement a soulevé pas mal d'inquiétudes de commentaires négatifs et a donné lieu à la création d'une association « association Sauvegarde des Vignes ».

Cette association m'a remis une pétition signée par 200 personnes représentant 63 foyers.

Par cette pétition, elle demande une révision du PLU tel qu'il est présenté, en souhaitant une hiérarchisation des actions, en soulignant les problèmes majeurs de circulations, (déplacements pendulaires entre les Vignes et le Chef-lieu), avec les problèmes de sécurité routière induits, estime une surdensification de l'habitat éloigné du centre du village, et souligne une contradiction apparente entre la volonté de préserver l'activité agricole et le classement en constructible de vaste parcelles agricoles.

Cette association ne s'oppose pas au développement du secteur des Vignes, mais reproche au projet des vignes un caractère désorganisé, incohérent et sans qualité Jugement de valeur qu'ils étayent en se référant au rapport de présentation.

Après avoir entendu plusieurs pétitionnaires qui m'ont exposé leurs craintes, et examiné avec soin la pétition produite et l'étude approfondie du rapport de présentation, je formulerai les observations suivantes:

Le choix du quartier des Vignes comme 2° pole d'urbanisation me semble judicieux, il répond aux objectifs du SCoT, et propose un aménagement cohérent.

Il supprime les dents creuses et structure le secteur

il n'est pas si éloigné du centre de Villaz, (moins de 2 km), on y trouve les équipements sportifs terrains de tennis de foot, parcours de santé, sentier de découverte, il préserve le corridor écologique entre le chef lieu et le quartier des vignes.

Le phasage opérations est également cohérent avec une zone 1AUc, exploitable immédiatement par opérations d'aménagements d'ensemble avec obligation du respect des orientations d'aménagement, et 4 zones 2AU urbanisables à plus long terme, sous certaines conditions, (cf. le rapport de présentation page 163.à 166) raccordement au réseau d'assainissement collectif, et trouver une solution aux problèmes de flux de déplacements et de sécurité routière, problèmes fortement identifiés dans la pétition.

Les pétitionnaires remettent en cause le classement en zone 1AUc, estimant que les problèmes d'accès qui existent en 2AU, se posent également en 1AUc.

Ce en quoi, ils n'ont pas tort.

Ces 4 zones 2 AU correspondent à la rétention prévue par le PLU et leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision ou une modification du PLU. Ce qui ne pourra

27 AOUT 2011

ARRIVEE

se faire que par le biais d'une enquête publique où les habitants pourront à nouveau s'exprimer

Comme l'a fait remarquer l'association, l'une des conditions d'ouverture à l'urbanisation, outre le raccordement au réseau d'assainissement collectif, est la prise en compte de la sécurisation des accès, requalibrage de certaines voiries.

D'autre part, ces différentes zones font l'objet d'orientations d'aménagement qui donnent déjà un aperçu des futurs aménagements et déplacements. La commune a donc bien conscience des enjeux et à bien engagé une réflexion.

De même préconiser un aménagement total du centre du village avant le 2° pôle des Vignes n'est pas souhaitable, à mon sens, il est préférable de proposer aux futurs habitants un choix entre 2 secteurs d'urbanisation.

J'ai longuement rencontré l'équipe municipale et j'ai pu apprécier leur esprit d'ouverture et leur volonté d'aller de l'avant pour le bien de la commune. Je ne peux donc que recommander à l'association de sauvegarde du Quartier des Vignes et à l'équipe municipale de se mettre autour d'une table pour réfléchir et trouver une solution qui satisfaira tout le monde, en réorganisant les déplacements automobiles en privilégiant l'usage des transports en commun, en favorisant et sécurisant les modes de déplacements doux, piétons, cycles entre ces deux pôles de la commune, Pourquoi ne pas associer à cette réflexion la commune de Naves-Parmelan qui s'inquiète de la circulation chemin des Vergers, cette circulation étant composée en partie par des déplacements des habitants de Naves-Parmelan.

En ce qui concerne la remarque sur la densité de population et en particulier l'augmentation du nombre de logement à l'hectare sur le quartier des vignes, cette augmentation est conforme aux prescriptions du SCoT : densification de l'habitat sur des pôles d'urbanisation.

De même pour le volet agricole, il faut analyser la surface agricole à l'échelle de la commune, et Villaz a fait un gros effort en redonnant presque 70 ha à l'agriculture au détriment des surfaces constructibles, avec le jeu des parcelles agricoles devenues constructibles, c'est 50 hectares qui ont été réattribuées à l'agriculture, donc non seulement Villaz maintient l'agriculture, mais il la développe et la pérennise, conformément aux orientations du SCoT.

***En tout état de cause, il serait déraisonnable de contester ou de remettre en cause le choix du secteur des Vignes comme 2° pôle d'urbanisation de Villaz, ce choix s'avère judicieux. Par contre la commune et l'association de sauvegarde du quartier des Vignes doivent travailler ensemble à l'élaboration d'un programme cohérent d'aménagement des déplacements sécurisés sur ce 2° pôle.***

La commune devrait inscrire plus d'emplacements réservés à son programme pour se donner les moyens de sa politique sur le secteur des vignes.

De même l'association de Sauvegarde du Quartier des Vignes peut produire une contre proposition, si elle en a une.



### C. Centre village

Cf. observations 11, 28, 101, CO15.CO 31

Ces observations dénotent des craintes concernant l'aménagement du centre du village dues en partie à une mauvaise compréhension du dossier.

Ce secteur fait l'objet d'une servitude d'un périmètre de gel, article L.123-2-a du CU qui ne pourra être levée que par une délibération préalable du conseil municipal.

Le contexte général de confortement du centre de village se trouve en page 15 du PADD.

L'équipe municipale veut promouvoir un espace central de vie en apaisant l'avenue de Bonatrait par une nouvelle répartition des flux de circulation, en réalisant une nouvelle voie se connectant au nord de l'avenue de Bonatrait. Il n'est pas question de transformer l'avenue de Bonatrait en voie piétonne, mais au contraire de lui donner un caractère de colonne vertébrale du centre de village qui facilitera l'accès et le stationnement à proximité des commerces, puisqu'elle ne serait plus utilisée par les gens uniquement en transit.

Me et M. Ribiollet émettent des remarques particulières et formulent un jugement de valeur semblant mettre en cause la gestion de la commune, je ne peux que leur conseiller de rencontrer les élus pour avoir des réponses à leurs questions.

De même les craintes de Me Tiraboschi et Mlle Amaz ne sont pas justifiées, puisque l'avenue de Bonatrait ne sera ni piétonne, ni à sens unique, mais au contraire aura un rôle de desserte des commerces locaux, et un trait d'union entre les espaces publics qui seront confortés. Cette nouvelle organisation du centre devra donner une impulsion supplémentaire à l'activité actuelle, d'autre part certains commerces fidélisent leur clientèle et les vôtres en font parti, de plus la création de logements de quelques natures soient ils, veut aussi dire nouveaux clients ; quand à la crainte d'installation de commerce similaire donc concurrent, si elle se comprend, ne peut trouver une réponse aujourd'hui, et je ne peut que conseiller à ces commerçants de suivre avec attention l'évolution du projet communal et de participer activement aux réunions de concertation qui ne manqueront pas d'avoir lieu. Tout en rappelant que la gestion de la libre concurrence n'incombe pas à la marie.

***Je suis favorable à ce projet tel qu'il est présenté, et recommande de se reporter à la page 15 du document ° 2, PADD.***

- Toutes les pièces auxquelles il est fait référence sont annexées en partie C du rapport.



#### D. Projet d'installation d'un terrain de Golf

Cf. observation n° 57,89, C029

Ce projet d'installation de Golf est porté par M. Metral Denis que j'ai rencontré à plusieurs reprises au cours de mes permanences et en particulier le 18/08/2011.

Les dossiers présentés par Monsieur Metral sont particulièrement bien faits.

Tout y est expliqué, L'activité golfique, une étude économique très poussée y est développée avec le potentiel client, la perspective d'évolution de cette activité, le traitement des terrains est étudié par un architecte spécialisé. Tout ceci confère des points positifs à ce dossier.

Mais il y a des points négatifs :

Ce projet est un gros consommateur d'espace, puisqu'il lui faut 23 ha de terrains agricoles ou naturels et espaces boisés. Soit près de la moitié de l'espace restitué à l'agriculture, ce qui remettra en cause tout le PADD de Villaz.

D'autre part ces terrains sont exploités par un jeune agriculteur, M. Nicolas Pellarin qui vient d'agrandir son exploitation, qui a emprunté pour 20 ans et n'envisage nullement de cesser son activité. Le fait d'être en zone AOC impose certaines contraintes dont un minimum de surface de prés de fauche et de pâtures. D'autre part l'emploi à temps partiel proposé au sein du Golf ne semble pas l'intéresser outre mesure.

D'autre part j'ai interrogé la Chambre d'Agriculture qui s'oppose formellement à ce projet contraire pour elle aux objectifs actuels de développement et préservation de l'agriculture induits par le SCoT au niveau régional et même au niveau national.

Ensuite comment expliquer et justifier auprès des habitants de Villaz, qu'on leur a retiré la constructibilité de leur parcelle au bénéfice de l'agriculture quand ils en verront plus de 20 ha consommés par un Golf ?

L'étude économique de ce dossier est consacrée à la pratique du golf en général.

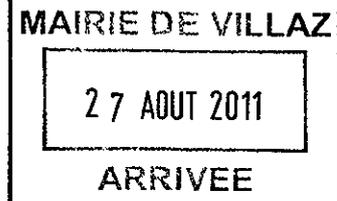
Il manque une étude appropriée à la commune de Villaz :

Quelles retombées pour Villaz ? Au niveau de l'emploi induit, quels apports pour les commerces locaux, ou à contrario quelles nuisances pour Villaz, augmentation des flux de véhicules, aggravation de l'insécurité routière, consommation de carbone en hausse.

***Tous ces points me conduisent à donner, aujourd'hui un avis défavorable à ce projet de Golf.***

Néanmoins ce dossier reste très intéressant et pourrait être à nouveau examiné au cours d'une prochaine révision avec de nouveaux enjeux, sous réserve qu'il soit

réellement adapté à la commune de Villaz avec ses avantages et inconvénients et ne reste pas dans un cadre général comme aujourd'hui.



E. Centrale d'enrobé

Cf observations n° 47bis, 63, CO 8, CO 35

J'ai reçu plusieurs observations exprimant des craintes et de fortes oppositions concernant l'implantation d'une central d'enrobé en zone UX.

Je ai bien expliqué que ce n'était pas l'objet de l'enquête pour laquelle j'intervenais et ne pouvais me prononcer à ce sujet.

J'ai également expliqué la procédure encadrant ce type d'activité et l'enquête publique préalable à l'autorisation délivrée par le préfet, en leur recommandant de bien prendre connaissance du dossier et de rencontrer le Commissaire Enquêteur le moment venu.

Lathuile le 27 août 2011  
Commissaire Enquêteur  
Jean BONHEUR

- Toutes les pièces auxquelles il est fait référence sont annexées en partie C du rapport.