Enquête Publique

Révision du PLU de la Commune de Villaz

Communauté de Communes du « Grand Annecy »

(Haute-Savoie)

Rapport du Commissaire Enquêteur

Décembre 2019
Pierre Viguié
Ingénieur Conseil en retraite
991 route de Lornard
74410 Saint-Jorioz

Sommaire du rapport
Enquête publique Révision du PLU de Villaz

Présentation de l'enquête :

La procédure du PLU de Villaz
Le déroulement de l'enquête publique

Chapitre 1 : Présentation du PLU
Chapitre 2 : Présentation et analyse des dépositions de l'enquête
Chapitre 3 : Présentation et analyse des avis des PPA
CONCLUSION

Conclusions personnelles et motivées du Commissaire Enquêteur

---

PRESENTATION DE L'ENQUETE

La procédure d'élaboration de la révision du PLU de Villaz

La Commune de Villaz, aujourd'hui, est soumise aux dispositions du PLU, qui avait été approuvé par le Conseil Municipal le 7 Novembre 2011 et modifié le 22 Avril 2013, le 2 Juin 2014 et le 9 Février 2015.

Par délibération à l'unanimité du Conseil Municipal de Villaz du 21 mars 2016, celui-ci a été mis en révision avec comme volonté de le mettre en cohérence avec :

- les orientations du Scot du bassin annécien approuvé le 26 Février 2014
- les évolutions législatives récentes, en particulier les lois « Grenelle de l'Environnement » de 2009 et 2010 et les lois de 2014 concernant le logement et l'agriculture de 2014, en particulier la Loi ALUR.

Avec l'ambition d'un développement maîtrisé de la commune s'appuyant sur les objectifs principaux suivants :

- accompagner la croissance démographique
- mener une politique de l'habitat permettant notamment aux jeunes de rester sur la commune
- assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier
- rechercher des formes urbaines permettant une certaine densification tout en restant adaptées à la structure de la commune
- conforter le niveau de services à la population – travail sur l'animation du centre- village
- évaluer les possibilités de confortement de la zone artisanale
- favoriser le développement des déplacements doux
- tenir compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité
- prendre en compte les risques et les nuisances
- préserver les éléments importants du patrimoine bâti tout en assurant une évolution encadrée
- réexaminer les emplacements réservés.

Par Délibération en date du 20 Février 2017, le Conseil Municipal de Villaz prenant acte de ce que la Communauté du Grand Annecy est devenue compétente en matière de PLU, **a donné son accord au Grand Annecy pour achever la procédure de Révision du PLU.**

Le Grand Annecy a accepté d'achever cette poursuite de la procédure de révision du PLU de Villaz en date du 19 Mai 2017.

Cette élaboration du PLU a fait l'objet d'une vraie concertation, décidée par le Conseil Municipal, en même temps qu'il a mis à l'étude le PLU.

Les modalités de cette concertation ont été complétées par le Grand Annecy après le transfert de compétence. Ceci s'est traduit par le fait que on a également mis en place, redoublant au niveau du siège du Grand Annecy, les possibilités ouvertes à la Mairie de Villaz telles que : ouverture d'un registre de concertation, mise en ligne des informations sur le site du grand Annecy...

Dans le cadre de cette révision du PLU, des outils d'information, de communication et de concertation ont été mis en œuvre afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

En particulier :

- Affichage et Mise en ligne de la délibération de prescription reprenant les objectifs retenus pour la révision du PLU et mise à jour régulière du site au fur et à mesure de l'évolution des études et de la procédure.

- Information régulière dans le bulletin municipal sur l'avancement des études et de la procédure, en particulier dans les numéros 21 et 23.

- Distribution de feuillets d'informations « spécial PLU » valant invitation aux réunions publiques du 5 Octobre 2018 et du 29 Mai 2019. Celles-ci ont donné lieu à rédaction d'un compte-rendu.

- La tenue permanente en Mairie d'un registre destiné à recueillir les observations du public, courriers reçus en mairie puis également au siège du Grand Annecy : 17 dépositions ont été enregistrées et prises en compte dans l'étude du PLU.

L'arrêt du projet de PLU

Au vu de ces éléments, lors de sa séance du 27 Juin 2019, le Conseil Communautaire du Grand Annecy a jugée positive cette concertation.

Et le projet de PLU « Révisé » a été approuvé, à l'unanimité des 81 membres présents ou représentés, dans cette même séance du Conseil Communautaire.

Suite à cette délibération, la consultation des différentes personnes publiques associées (conformément aux articles L153-16 L 132-12, R153-6, R 153-17 du Code de l'urbanisme) a été lancée et la mise à l'enquête publique a été décidée par arrêté du 27 septembre 2019 de Monsieur Jean Luc Rigaut, Président du Grand Annecy.

2. Le déroulement de l'enquête publique

- Le 28 Aout 2019, j'ai été nommé « Commissaire-Enquêteur » pour conduire cette enquête publique, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble (E19000283/38).

- Le 27 Septembre, en accord avec moi et Monsieur Christian Martinod, Maire de Villaz, Monsieur Jean-Luc Rigaut, Président du Grand Annecy, a pris l'arrêté mettant à l'enquête publique la révision du PLU de Villaz, pour une période d'enquête allant du 25 Octobre 2019 au 25 Novembre 2019 inclus.

- **Cet Arrêté prévoyait :**

1. La mise à disposition de l'ensemble des pièces du dossier, pendant la durée de l'enquête :

- **aux heures habituelles d'ouverture des services :**
  - au siège du « Grand Annecy » - 46 avenue des Iles à Annecy
  - à la Mairie de Villaz.
- **et sur le site du Grand Annecy ainsi que sur un « site dédié » spécifique**

2. L'organisation de 5 permanences, en Mairie de Villaz :

- Vendredi 25 Octobre de 14h à 16h30.
- Jeudi 7 Novembre de 14h30 à 16h
- Samedi 16 Novembre de 9h à 11h
- Mardi 18 Novembre de 16h à 19h
- Lundi 25 Novembre de 14h à 16h30.

❖ Enfin, l'annonce du lancement de l'enquête publique a fait l'objet de publications dans la presse et d'affichage conformément à la Loi. ...sans oublier, bien sûr, les informations sur diffusé sur le panneau lumineux d'information installé au cœur du village.

- **Le dossier d'enquête mis à disposition du public comportait notamment :**

  - Le PADD (Plan d'aménagement et de Développement Durable)
  - Le Rapport de présentation du PLU présentant les éléments du diagnostic
  - Le « Règlement Graphique » et le » Règlement Ecrit »
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - La décision de l'Autorité Environnementale concernant le PLU et avis de la MRAE
  - Le dossier contenant les avis de personnes publiques et autres associés (PPA), complété pendant l'enquête au fur et à mesure de leur arrivée au siège du Grand Annecy.

  Par ailleurs était affiché, à ma demande, dans la salle d'accueil du public, le zonage du PLU en cours.

- **Les dépositions recueillies lors de l'enquête publique :**

n° sur registre	déposant	nature de la demande
1	Siffredi	classement en U
2	Vignand pascal	OAP1 - OAP3 - voierie
3	Bel Famille	classement en U
4	Pellarin famille	classement en U
5	Chevallier Cyril - Métral ,	opposé au déclassement demandé par Prefet
6	Terrier Cyril -Voirin (Deletraz architecte)	OAP1
7	Convers Denis	Divers
8	Dufournet Bernard	centre et zone agricole
9	Wohlfeil -Ducroz	OAP1
10	Baud Fabien	classement en U
11	Duret - Bulloz	OAP4+ divers
12	Ribiollet Michel	OAP1 (1ere tranche)
13	Ribiollet Léon	classement en U
14	Terrier Gérard	classement Nm
15	Rosnoblet (Le Bris)	règlement logements en Ux
16	bien vivre - Hyvert	OAP 1

17	Grassin Céline	OAP 1
18	Gerlier Colette	classement en U
19	Dechamboux (héritiers) famille	classement en U
20	Métral voir 5	opposé au délasst Prefet
21	Navilloz	classement en U
22	Fontaine Alice	classement en U
23	Bovet Nathalie	Divers
24	Velluz Christine	OAP1 et divers
25	Dufournet Bernard - voir 8	Règlement zone agricole
26	Mollay-Terrier	classement en U
27	Terrier Eliane	classement en U
28	Terrier Eliane - Mollay Yvette	classement en U
29	Terrier Fernand	classement en U
30	Saddaoui Jean Paul	classement en 1AU
31	Bien Vivre - Richard Pierre	Divers
32	Association cultuelle - Déprés	Divers
33	Déronzier Jean François	classement en U
34	voir 35	
35	Falabrino Sylviane et Alain	Divers
36	Faraut Alain	Divers
37	voir 30	
38	Perreard Wilfrid	classement en U
39	Perrillat Amédé	classement en U
40	Bevillard Mantilleri	classement en U
41	Velluz voir 48	
42	Pellarin Jean	OAP thématique
43	Bouvard Bernard	modification stecal
44	Baud Gerald - Bertagnolo - Delaunay	classement en U
45	Deletraz Jean Michel, André,,,	OAP2 modification
46	Terrier M, - Chappaz A,	classement en U
47	Thollon Béatrice	classement en U
48	Velluz famille	OAP3 déblocable

49	Deronzier JF voir 33	
50	Craye architecte	Divers
51	Dechamboux - Lecoultre	classement en U
52	voir 43	
53	Sonnerat Lionel	classement en U
oral	Baumhauer	OAP9 trop logements sociaux
oral	Baud Michel Christophe	classement en U

Procès-Verbal de Synthèse : questions et réponses

Il a été remis le 3 Décembre 2019 au Grand Annecy au cours d'une rencontre en Mairie de Villaz. Il se présentait ainsi :

« L'enquête, qui était fixée du 25 Octobre au 25 Novembre inclus, s'est déroulée dans un excellent climat et avec une forte disponibilité des élus et, surtout, des services, qu'il convient de remercier.

Elle a permis de recueillir 2 dépositions « orales » et 53 dépositions « écrites » soit sur le registre ouvert en Mairie de Villaz, soit par courrier, soit sur le site dédié. Il n'y a eu aucune déposition sur le registre ouvert, également, au siège du Grand Annecy.

En définitive, en enlevant les quelques « doublons » on totalise, in fine, 49 dépositions :

- *La moitié sont les « classiques » pétitions des propriétaires, qui demandent que certaines de leurs parcelles soient classées dans une zone constructible plutôt que dans une zone agricole ou naturelle.*
  Il est à noter que la quasi-totalité concerne des parcelles qui, très anciennement, étaient déclarées « constructibles à plus ou moins long terme » dans le POS...mais qui avaient été classées en « agricole » au PLU de 2011.

- *Une douzaine concerne des OAP, qui, il faut bien le noter, sont nombreuses dans ce PLU.*

- *Il y a, également, quelques observations particulières portant en particulier sur le règlement écrit.*

- *Et enfin, ce qui est plus rare, 9 dépositions faisant, parfois, de long commentaires fort intéressants qui abordent différents points d'urbanisme, notamment sur le Centre ou*

les problèmes de circulation… Et cela dénote l'importance du « débat citoyen » autour de l'urbanisme, voulu par le Conseil Municipal et dont on ne peut que se réjouir.

Seule une demi-douzaine de personnes sont venues aux permanences pour demander des explications et peu de dépositions notent un manque de compréhension des documents, ce qui veut sans doute dire qu'ils sont parfaitement lisibles… quoique, une fois encore, fort volumineux.

Par contre les dépositions et, surtout, les échanges que j'ai eus avec les pétitionnaires, montrent qu'ils ont des difficultés à se saisir des arcanes de la procédure, d'autant qu'ici elle est un peu plus compliquée que dans d'autres PLU, sans doute pour les raisons suivantes :

- *La Commune a mené un vrai débat et une concertation en amont… avec même des groupes de travail sur l'urbanisme du centre du village, qui, à ce jour et malgré l'arrêt du PLU, continuent à fonctionner.*

- *Le passage de la compétence urbanisme au Grand Annecy, qui fait que la fin des études, l'enquête et l'approbation définitive sont devenues de la responsabilité du Grand Annecy,… Et pourtant, jusqu'à aujourd'hui, il ne semble pas que le rôle que la Commune a à tenir n'ait été précisé.*

- *Enfin une autre chose brouille les cartes, puisque nous sommes ici en train de terminer la Révision du PLU de Villaz, mais que d'ores et déjà la mise en révision de ce nouveau PLU semble être engagée par la mise à l'étude du PLUI du Grand Annecy.*

Pour ma part, après cette première analyse conduite à l'issue de ma période d'audition des pétitionnaires, il y a un nombre limité de sujets sur lesquels j'aimerais recevoir quelques précisions ou confirmations.

Question n°1 : le dessin des zones « constructibles »

De la lecture du dossier, il me semble que, en aucun point, la ligne marquant la limite entre une zone U et une zone A ou N n'a été déplacée aux dépens de ces dernières. Ou, dit d'une autre façon, aucune parcelle classée en A ou N dans le PLU de 2011, n'a été classé en U ou AU dans ce Projet de PLU ?
Pouvez-vous me le confirmer ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Seule la zone 1AUe du chef-lieu est agrandie au Nord sur 0,26ha pour accueillir les équipements publics nécessaires au développement de la commune (voir OAP n°9 les Cruets), comme mentionné p218 du rapport de présentation. En dehors de ce cas, aucun foncier nouveau n'est rendu constructible pour l'habitat.

Question n°2 : les zones 2AU

Le règlement du PLU dans le paragraphe introductif, « le caractère de la zone », précise explicitement que les zones 2AU sont des secteurs où les infrastructures de desserte existantes en périphérie sont insuffisantes au regard des constructions à réaliser.
Pouvez-vous me confirmer que c'est le cas pour les deux zones classées en 2AU dans ce projet de PLU : les infrastructures périphériques existantes sont insuffisantes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pour la zone 2AU du chef-lieu, les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont précisées p184 du rapport de présentation. À noter aussi que son ouverture à l'urbanisation devra prendre en compte la pérennité de l'exploitation agricole du chef-lieu (voir à ce sujet les avis des services de l'État, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture).

Pour la zone 2AU des Vignes, les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont précisées p186 du rapport de présentation. Le principal élément bloquant est le réseau de voirie qui n'est pas adapté à un accroissement trop important de la circulation de véhicules. Des emplacements réservés sont notamment prévus pour revoir le schéma de circulation du hameau des Vignes.

De manière générale, il est à noter que les zones 2AU correspondent à la rétention foncière autorisée par le SCoT. Leur classement en constructible (U, 1AU) n'est possible qu'en cas de non-réalisation des logements prévus au PADD dans les autres secteurs. Ainsi, leur classement immédiat en constructible remettrait en cause l'équilibre général du projet et sa compatibilité avec le SCoT.

Question n°3 : les OAP

Le PLU de 2011 comportait 6 OAP dont certaines ont été réalisées. Ce nouveau projet de PLU comporte 9 OAP et « 3 OAP thématiques »… c'est impressionnant pour une commune de cette importance.
Pouvez-vous dire les raisons qui vous ont convaincus de recourir de façon aussi massive à ce dispositif ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le nombre important d'OAP se justifie de deux façons :

- Par les objectifs fixés au SCoT :
  - privilégier l'habitat collectif (densifier le tissu bâti),
  - privilégier les logements au plus près des centralités urbaines, d'où la plupart des OAP à proximité de l'avenue de Bonatray,
- Par les objectifs fixés par le législateur :
  - limiter la consommation de foncier non bâti en encourageant le renouvellement urbain, d'où un foncier mutable identifié avec des principes de renouvellement urbain,
  - recourir de plus en plus à l'urbanisme de projet dans les documents de planification (rôle accru des OAP notamment).

Question n°4 : la zone Ne

Comme le dit le paragraphe « caractère de la zone », ce classement en N reconnait l'intérêt de cette zone naturelle… et admet, cependant que dans ce secteur Ne, on peut y accueillir des services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, … mais ceci sans détruire pour autant l'intérêt « naturel » du site, … et plus fort encore il précise que peuvent être admis des logements sociaux ! Seraient-ils incompatibles avec le voisinage des zones habitées ?
En fait, il me semble que, sous prétexte qu'on souhaite préserver ce secteur en vue d'une éventuelle utilisation publique, on adopte un règlement pour ce site accumulant une pléthore d'incohérences, dont, en définitive, on ne pourra sortir que par une nouvelle révision du PLU, quand on aura arrêté le ou les aménagements publics à réaliser.
Ne serait-il pas plus judicieux de classer ce site dans une zone Ue ou 1AUe. D'autant plus que ce classement permettrait d'y instituer le DPU… et qu'une simple procédure de modification serait exigée, éventuellement, pour préciser les règles.
Qu'en pensez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage

La possible réalisation de logement social en Ne est une erreur et devra être corrigée pour l'approbation. Le classement en zone U ou 1AU ne serait pas compatible avec le volume de production de logements prévue au PADD. Pour rappel, les services de l'État, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture recommandent de reclasser ce secteur en A. Une réunion avec les personnes publiques associées (PPA) sera prévue pour aborder cette question avant l'approbation. En tout état de cause, le classement Ne ne semble pas adapté ici.

Question n°5 : Pôle de rang C

Une déposition note que dans les divers documents la commune de Villaz serait présentée comme pôle de rang C au sein du Scot, mais parfois comme pôle de rang B…
Pouvez-vous me confirmer que Villaz est bien considérée comme pôle de rang C ? »

Réponse du maître d'ouvrage

L'indication p23 du rapport de présentation est effectivement une erreur, Villaz est bien une commune de rang C au sein du SCOT (voir le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT approuvé en 2014 pages 30 à 35). Cette erreur sera corrigée en vue de l'approbation.

Chapitre 1 : La présentation du PLU de Villaz

1. Le cadre des études du PLU

- **Présentation de la commune de Villaz**

Villaz est située à quelques kilomètres au Nord-Est de l'agglomération annécienne, au pied du Parmelan (1597 m) et le point le plus bas est situé à une altitude de 455 m à Onnex.

Le territoire de la commune de VILLAZ couvre une superficie de 15,23 km2.

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi d'ANNECY, la commune offre un bon compromis entre campagne et ville.

En 1968 la population était de 612 habitants, en 2016, la population était de 3 465. Le taux d'évolution moyen annuel a été de 3.8% (2010-2015 source INSEE), ce qui est élevé et en augmentation constante.

La commune est mitoyenne des communes de :

- FILLIÈRE (LES OLLIÈRES, AVIERNOZ, SAINT-MARTIN BELLEVUE), NAVES-PARMELAN , ANNECY-LE-VIEUX et ARGONAY membres du GRAND ANNECY
- DINGY SAINT-CLAIR membres de la communauté de communes des Vallées de Thônes

Mais surtout, elle est située en périphérie immédiate de la grande agglomération d'Annecy et à ce titre :

* elle fait partie de la Communauté de Communes du Grand Annecy qui regroupe 44 communes et 180.000 habitants.

* elle est couverte par le Scot de l'agglomération annécienne qui a été approuvé en 2014.

Sur le plan de l'emploi la situation de cette commune péri-urbaine est globalement satisfaisante et permet de dire que Villaz « n'est pas qu'une commune dortoir » :

* le taux de chômage est relativement peu élevé, avec une légère tendance à la hausse

* Il y a près de 40% des actifs qui travaillent sur la commune de Villaz : de l'ordre de 700 villazois (dont une trentaine d'agriculteurs) qui travaillent à Villaz dans les 950 emplois, environ, existants sur la commune.

* Les autres actifs, soit de l'ordre de 1000, travaillent à l'extérieur de Villaz en particulier sur l'ensemble de l'agglomération d'Annecy, mais aussi comme « frontaliers » à Genève.

En matière d'emploi, il y a, donc, un léger déficit, normal dans ce type de communes péri-urbaines, toutefois le dernier point pose deux problèmes particuliers :

- **le taux de déplacements pendulaires en direction de l'agglomération** qui est important, surtout au regard de la vétusté des deux accès qui sont, d'année en année, plus surchargés.

- **le taux de « frontaliers »** qui dépasse largement les 10% et est en constante progression, est un élément a priori positif. Mais cela a aussi un impact négatif non négligeable, en particulier sur le plan du marché immobilier, notamment pour le logement locatif.

Aussi il convient de veiller à renforcer l'effort pour poursuivre le développement de l'emploi à Villaz, dans le secteur secondaire comme dans le tertiaire. La commune est d'ailleurs considérée dans le Scot comme un « pôle relais » en matière d'emploi.

- **Les éléments principaux tirés de « l'état initial de l'environnement »**

En tout premier lieu la commune de Villaz est concernée par deux ZNIEFF du massif des Bornes qui s'étendent sur plusieurs communes, mais qui ne sont pas impactées par l'urbanisation. Et, en fait, Villaz est fort peu impacté par ces 2 ZNIEFF dont le classement en zones naturelles ne présente aucune difficulté :

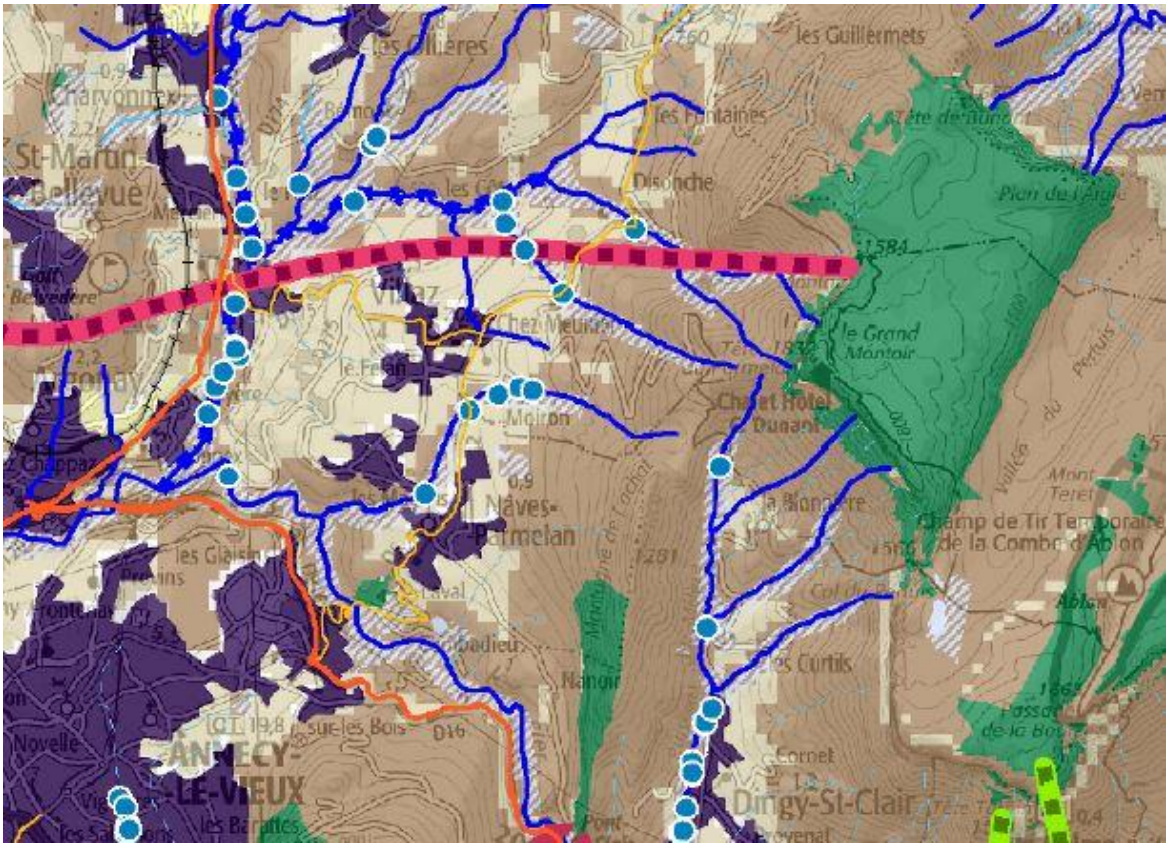
- **La montagne du Parmelan, ZNIEFF de type 1 n° 74200007 – Superficie 681,26 hectares**

  Cette ZNIEFF est formée d'un vaste plateau karstique d'une altitude moyenne de 1.650m. Une forêt clairsemée de pins à crochets et d'épicéas, la pelouse subalpine et les formations rupicoles sont les principaux habitats répertoriés.
  La commune de Villaz est concernée marginalement par le périmètre de cette ZNIEFF.

- **Le centre du massif des Bornes, ZNIEFF de type 2 n°7420 – Superficie 15 447 hectares**

  Les étages montagnard et subalpin qui constituent cette ZNIEFF sont composés de pinèdes d'altitude sur lapiaz, de prairies de fauche d'altitude, de forêts de ravins et de quelques zones humides.
  De nombreuses espèces végétales remarquables sont observées, alors que la faune se compose de galliformes (notamment tétras-lyre) et grands mammifères (cerfs, chamois, bouquetins…).

Par contre la Commune de Villaz est beaucoup plus impactée par le corridor écologique majeur, situé dans la partie nord du territoire, qui a été retenu comme tel dans le SRCE adopté en 2014.



Extrait de l'atlas cartographique du SRCE – Commune de Villaz

Les autres aspects environnementaux importants à prendre impérativement en compte dans le PLU, au-delà de la traditionnelle protection des espaces agricoles et naturels ordinaires, sont :

- Les zones humides.
- les ripisylves
- Les divers corridors écologiques, secondaires.

- **Le paysage**

Le rapport de présentation fait une analyse paysagère très approfondie, qui l'amène à mettre en avant plusieurs objectifs qui peuvent être poursuivis sur la commune de Villaz pour produire, de façon continue, des représentations paysagères, et plus largement un cadre de vie, de qualité.

En particulier :

• Veiller à la cohérence, au statut et à la qualité des limites d'urbanisation (relations espace bâti, espace agricole, espace naturel…) en préservant certaines coupures vertes ayant un rôle

environnemental et paysager majeur.

• Défendre l'intégrité de l'espace agricole ouvert existant pour maintenir la vigueur de l'activité agricole contemporaine et lui permettre de pérenniser voire d'inventer de nouveaux modes de fonctionnement.

• Prendre en compte les grands équilibres entre les domaines agricole, forestier, bâti et naturel afin de garantir, à terme, la qualité du cadre de vie des habitants tout en répondant de façon raisonnée et dans une logique de développement durable aux attentes liées à l'activité économique.

- **Le cadre juridique et réglementaire**

Ces études ont été conduites en tenant compte d'un encadrement législatif et réglementaire qui a été profondément remanié depuis l'approbation en 2008 de l'ancien PLU. Nous ne retiendrons que les points les plus importants :

- **Le cadre législatif général de l'urbanisme,**

  Les modifications de fond les plus significatives apportées par ces diverses lois, sont que les objectifs majeurs des nouveaux PLU doivent être :

  - **la limitation maximale de la consommation d'espace**
  - **le développement d'une diversification des formes d'habitat**
  - **la recherche d'une plus grande mixité sociale,**

- **Le Scot du Bassin Annécien**

  La commune de Villaz fait partie de l'aire du Scot du bassin annécien, qui a été approuvé le 26 Février 2014. Celui-ci s'inscrit totalement dans ces nouvelles orientations nationales, et arrête, avec précision, pour chacune des communes, en fonction de sa population actuelle, les objectifs à l'horizon de 2034. Le PLU se doit d'être cohérent avec ce Scot.

  Ce qui donne pour Villaz : **la consommation pour la construction d'espaces non-urbanisés au jour de l'approbation du Scot ne doit pas dépasser 12,74 ha pour l'accueil de 444 logements au maximum,** y compris les constructions autorisées depuis la date d'approbation du Scot.

  Et, pour acter que le Scot doit servir de cadre à l'élaboration du nouveau PLU, la majeure partie de ses dispositions ont été reprises dans le PADD, qui a été présenté et débattu au Conseil Communautaire le 15 Novembre 2018.

En résumé ce PADD se présente ainsi :

AXE 1 : Préserver le cadre de vie

- Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la Commune compatible avec l'évolution des pratiques agricoles et le développement des circuits courts.
- Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine.
- Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire.
- Assurer l'équilibre environnemental du territoire.
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain.

AXE 2 : Anticiper et répondre aux besoins de la population actuelle et future

- Maitriser la croissance démographique, avec un objectif d'accueil d'environ 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit environ 400 logements à produire.
- Répondre aux besoins spécifiques en produisant du logement locatif social (30 % minimum au cœur du chef-lieu).
- Permettre le parcours résidentiel des habitants, notamment le maintien des personnes âgées au centre village.
- Maintenir un développement centré sur le chef-lieu et secondairement sur le hameau des Vignes.
- Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace : 7 ha maximum à l'horizon 2030 pour l'habitat, 15 % maximum d'habitat individuel « pur ».
- Limiter les besoins en déplacements et assurer une accroche avec le réseau transports en commun et cycles du Grand Annecy.
- Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.
- Assurer à terme un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.

AXE 3 : Assurer la présence des activités économiques

- Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations ; encourager la diversification de l'agriculture en faveur des circuits courts.
- Améliorer le fonctionnement des zones d'activités économiques existantes, sans extension sur les espaces à enjeux environnementaux.
- Assurer des conditions favorables au développement des activités.
- Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité.

AXE TRANSVERSAL : le projet urbain du cœur du Chef-lieu

- Conforter l'offre en stationnement public.
- Aménager les espaces libres en faveur des piétons (voies dédiées, sécurisation et partage des voies carrossables).
- Aménager un espace public fédérateur et support des manifestions communales.
- Assurer la mixité des fonctions urbaines.

2. L'analyse du contenu des principales pièces du dossier du PLU

Les grandes lignes du rapport de présentation

Il s'agit d'un texte, amplement renseigné et bien argumenté, de 262 pages, qui est tellement détaillé, qu'il est difficile d'en dégager rapidement les éléments dominants et les priorités retenues ainsi que la justification des choix.

Toutefois on se doit de reconnaitre que ce rapport de présentation présente dans le détail une démarche cohérente et complexe comportant :

- Un diagnostic précis qui présente :

  - divers aspects statistiques : démographie, logements, activités et emploi,...
  - une analyse, secteur par secteur, de la consommation foncière et des capacités de densification
  - les contraintes environnementales et paysagères.

- D'où il déduit :

  - le PADD déjà évoqué plus haut.
  - les motifs de délimitation des zones et leur règlement, ainsi que les OAP qui précisent leur mise en œuvre.
  - et les conséquences sur l'environnement de leur mis en œuvre.

Le règlement graphique et écrit :

En fait ce nouveau PLU est le fruit d'une révision générale d'un PLU approuvé en 2011, qui avait été élaboré dans un contexte déjà marqué par les évolutions récentes du Droit de l'Urbanisme.

En particulier, **l'objectif majeur de limitation de la consommation des terres agricoles** par l'urbanisation avait été largement pris en compte dans ce PLU de 2011.

C'est pourquoi l'actuel projet PLU n'a eu à apporter que peu d'évolution en ce qui concerne le zonage des zones « constructibles à court terme » U et 1AU :

- 1,70 ha de terrains classés en U dans le PLU de 2011 qui ont été reclassés en A
- 0,60 ha de terrains classés en 1AU dans le PLU de 2011 reclassés en N

Mais par contre il a eu un impact plus grand pour les zones 2 AU « éventuellement constructibles à long terme »

- 14,00 ha de terrains classés en 2AU dans le PLU de 2011 reclassés en A
- 8,40 ha de terrains classés en 2AUx dans le PLU de 2011 reclassés en N.

Et les objectifs de densification, de mixité sociale et de diversification des formes d'habitat ont été préservés ou légèrement renforcés, notamment dans les OAP qui sont plus nombreuses.

En résumé le PLU affiche les dispositions majeures suivantes :

- Il prévoit l'accueil de 800 habitants supplémentaires d'ici 2030 ce qui correspond à une croissance démographique de 1,8 % par an, en retrait par rapport au taux de 3,8 % observé entre 2010 et 2015

- Il prévoit, pour accueillir cette population, la construction de 400 logements dont 65 % de logements collectifs, 20 % de logements intermédiaires et 15 % de logements individuels, avec une densité moyenne prévue de 36 logements par hectare.

- Il prévoit la mobilisation de 11,6 hectares de foncier dont 5 hectares en extension de l'enveloppe urbaine

- Il réduit à 2 le nombre des zones 2AU, en reclassant, en zone A, 14 hectares classés en 2AU dans le PLU de 2011, et précise que ces deux zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation, que si la rétention foncière est avérée dans les zones 1AU.

- Il ne prévoit pas d'extension de la zone d'activités économiques.

- Il repère dans son règlement graphique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le corridor écologique à restaurer, identifié par le schéma régional de cohérence écologique Rhône-Alpes, et précise qu'aucune construction n'y est autorisée.

- Il classe les cinq groupes de zones humides présentes sur le territoire communal en zone Nzh, avec un règlement spécifique permettant de les protéger.

Chapitre 2 : Présentation et analyse des décisions et avis des Personnes Publiques Associée (PPA)

La décision de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) concernant le PLU de Villaz

Considérant que le projet de PLU met en place une gestion économe de l'espace, préservant les milieux naturels les plus remarquables, la MRAE reconnait que, en l'état, le projet de PLU de Villaz n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ni sur la santé humaine.

Aussi, la MRAE décide que « le projet de révision du PLU de la commune de Villaz n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

L'avis de L'Etat

Considérant que le PLU réduit par rapport au PLU de 2011 les zones U et AU d'une quinzaine d'hectares et que, tant en matière de densité et de localisation, qu'en termes d'estimation du nombre de logements, le PLU apparait compatible avec les dispositions du Scot, L'Etat émet un avis favorable accompagné de diverses réserves qu'il convient d'analyser et sans doute d'intégrer dans le projet de PLU.

- **La zone Ne au nord du Chef-lieu :**

  Cette zone « mobilise 2,9 hectares pour des équipements publics ». Mais ceux-ci sont mal définis et un peu incohérents. En effet il s'agirait de « services publics d'intérêt collectif et incompatibles avec le voisinage des zones habitées », alors que cette zone est pour partie enclavée dans des terrains classés en U ou en 1AU,... et que par ailleurs le règlement écrit y autorise des logements sociaux. Et « le rapport de présentation n'explicite ni ne justifie de façon claire le projet de cette zone ».

  Aussi, l'Etat considère que « le projet pour cette zone n'a pas un degré de maturité suffisante » et qu'il conviendra de le reclasser en A. Toutefois, s'il est identifié un projet d'un équipement public sur une partie de cette zone, alors, celle-ci pourra faire l'objet d'un classement en 1AUe...comme d'ailleurs cela a été fait pour la parcelle de 0,76 ha située immédiatement au nord-ouest de cette zone Ne, où il y a un projet de salle de sport.

- **La zone Nls de l'autre côté de la route desservant les équipements sportifs**

  L'Etat considère qu'il vaut mieux limiter la zone NLs au secteur Nord qui supporte déjà des équipements sportifs et reclasser en « N strict » les terrains situés au sud, « afin de

« préserver son caractère boisé »… même si, comme le font remarquer les élus, ce caractère « boisé » semble momentanément compromis par le bostryche.

- **La zone agricole à l'ouest du chef-lieu, classée en 2AU**

Le projet de PLU reprend la proposition de l'ancien PLU, d'une zone 2AU de 1,4hectare, au lieu-dit « pré du Milieu »

L'Etat, comme d'ailleurs la Cdpenaf et la Chambre d'Agriculture, fait remarquer que ce pré est un « tènement stratégique » pour une exploitation agricole située à proximité, au cœur du Chef-lieu.

De ce fait l'Etat demande que la réflexion sur l'avenir de cette exploitation soit prise en compte lorsqu'interviendra la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Mais il ne propose pas comment transcrire cette démarche dans le PLU.

- **Les extensions du hameau « le Sable »**

L'Etat constate que ce PLU restitue plus de 15,5 ha aux zones agricoles et naturelles, que le dessin des zones urbaines est établi « au plus près de l'enveloppe urbaine »… mais il demande, en plus, que 0,2 hectares supplémentaires de zone cultivée classés en Uci au PLU de 2011, soit reclassés en A.

- **Le nombre de logements dans l'OAP1**

L'examen minutieux de l'OAP1 montre qu'il est prévu une densité de 30 à 50 logements à l'hectare sur ce tènement de 1,4 ha, tout en mentionnant une densité de 30 à 50 logements à l'hectare. Il y a là une incohérence à corriger…Pour l'Etat la densité peut être augmentée tout en conservant la possibilité d'accueillir également des commerces.

- **Rehausser la part de logements sociaux et modifier les règles en ce qui concerne la mixité sociale**

L'Etat constate que le PLU prévoit un potentiel de 104 LLS pour un potentiel de logements de 336, soit un taux moyen de 30,9%. L'Etat juge cela insuffisant et demande que l'on passe à 40% en modifiant différentes règles.

- **Rendre plus strictes les règlements des zones A et N**

En particulier, l'Etat demande plus de rigueur en ce qui concerne la liste des aménagements et le nombre des annexes.

L'avis de la CDPENAF – Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers

L'avis de la Cdpenaf est tout à fait conforme, sur la plupart des points, à celui de l'Etat.

L'avis de la Commune de Villaz

Le Conseil Municipal de Villaz, dans sa séance du 16 septembre 2019, sans émettre de remarque particulière, a émis un avis favorable avec 2 voix contre et 3 abstentions.

L'avis de la Commune de Fillière

Le Conseil Municipal de Fillière, dans sa séance du 9 septembre 2019, considérant que le projet de PLU était compatible avec les futurs PLU des communes déléguées de Saint-Martin Bellevue et des Ollières, a émis un avis favorable à l'unanimité moins 1 abstention, mais sans émettre de remarque particulière.

L'avis de la Chambre de Commerce et Industrie

Elle donne un avis favorable, mais émet une réserve dont il est parfaitement justifiée de tenir compte : « il est important que soit localisé dans ce PLU **un site destiné à accueillir de façon pérenne les installations de stockage des terres inertes »**, qui seront engendrées par la production envisagée de 400 logements et estimées à 1.000 m3.

L'avis de la Chambre d'Agriculture

En premier lieu, elle insiste sur l'importance qu'elle attache à l'identification des bâtiments agricoles sur la partie graphique du règlement

Mais surtout, elle émet deux remarques de fond sur le règlement graphique : la zone Ne au nord du chef-lieu et la zone 2AU au « Pré du Milieu » dans la partie ouest du chef-lieu

*** la zone Ne :** l'avenir de cette zone parait trop incertain, à ce stade, pour que soit retenu un classement particulier dans ce PLU, d'autant plus que celui-ci parait incohérent. Le mieux est de la laisser en agricole, à moins que l'on ait une vraie esquisse de projet sur une partie de ce tènement important et dans ce cas il conviendrait de classer les terrains d'emprise en zone AU... Position similaire à celle de l'Etat.

*** la zone 2AU « pré du Milieu » :** la Chambre d'agriculture partage totalement l'analyse la réserve de l'Etat concernant les répercussions sur une exploitation agricole, si cette zone 2AU venait à être urbanisée.

Par ailleurs, la chambre d'Agriculture émet différentes observations très précises sur le règlement de la zone A qui méritent d'être intégrées pour affirmer le caractère agricole de la zone.

L'avis du SILA

Il émet un avis favorable, toutefois :

- il demande que les annexes sanitaires comprennent les nouvelles dispositions adoptées en septembre 2019,
- il souhaite que soit intégrées diverses mesures concernant l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
- il souhaite, également, que soit intégrées diverses mesures concernant la protection et la gestion des milieux naturels, et, plus particulièrement, des zones humides.

L'avis du Département

Le département donne un avis favorable sur le PLU tout en insistant pour la mise en oeuvre, sur :

- La limitation des accès sur les routes départementales
- La nécessité de consulter le département lors de l'aménagement des emplacements réservés qui jouxtent une route départementale.

L'avis de l'INOQ

Sensible au fait que la commune de Villaz est dans l'aire géographique de très nombreuses AOP, l'INOQ insiste sur l'importance qu'elle attache à la sauvegarde du territoire agricole en reprenant en particulier divers points évoquées par diverses autres PPA tels que : la nécessaire densification, l'inutilité des zones Ne et Nls, l'incongruité des parcs d'attraction en zone agricole...

L'avis du Syndicat Mixte du SCOT

En premier lieu, le Comité syndical a acté que le projet de PLU respecte bien la trame écologique, agricole et paysagère du Scot. Il a également noté qu'aucune extension de l'urbanisation n'est prévue sur les zones humides.

Ensuite il a constaté que la prescription demandant que 90% de la croissance urbaine soit localisée sur un seul ou deux sites a bien été respectée

Il apprécie que la consommation foncière soit restée limitée au regard du potentiel alloué par le Scot et qu'aucune extension de la zone d'activité ne soit envisagée… ce qui respecte également l'impératif des corridors écologiques.

Il prend acte de ce que, compte tenu de ce qui est déjà réalisé, le potentiel de nouveaux logements envisagé par le PLU est certes un légèrement supérieur à ce qui est prévu au Scot. Mais considérant que ces logements se réaliseront dans leur quasi-totalité au chef-lieu et sous forme de logements collectifs ou intermédiaires, **cela « s'inscrit dans la marge de compatibilité avec le Scot ».**

Enfin il constate que le PLU permettra le renforcement de l'activité commerciale de proximité au chef-lieu, comme cela est demandé dans le Scot.

Les autres personnes consultées n'ont pas émis d'avis. Elles sont donc réputées avoir un « avis favorable ».

Chapitre 3 : Présentation et analyse des dépositions individuelles

Au cours de l'enquête 55 dépositions ont été recueillies et ce par écrit (soit sur le site dédié, soit sur le registre déposé en mairie ou, enfin, par courrier postal) ou à l'oral directement auprès du commissaire enquêteur.

Mais plusieurs dépositions ont été enregistrées par deux canaux différents. Ils constituent des « doublons » qu'il faut regrouper. De ce fait il n'y a que 49 dépositions à étudier.

Toutefois certaines dépositions abordent des points différents qu'il convient d'étudier séparément dans l'analyse exhaustive, conduite par thèmes.

Ainsi on a :

27 dépositions concernent des parcelles bien identifiées

Parmi celle-ci 21 dépositions émanent de propriétaires qui demandent le classement d'un ou plusieurs de leurs tènements fonciers en zone constructible.

A l'analyse, il apparait parmi ces demandes deux grands types :

*** type n°1 :** celles qui demandent la constructibilité pour des terrains qui ont étaient considérés comme agricoles (ou naturels) dans le PLU de 2011, mais également dans le POS.
Il parait évident que, dans le projet de PLU dont l'objectif majeur est de limiter l'extension des zones d'urbanisation, ces terrains, qui depuis des décennies, ont été considérés comme devant rester agricoles, ne peuvent être classés, aujourd'hui, comme « constructibles ».

Type n°1	PLU 2019	PLU 2011	POS
Baud Fabien	A	A	NC
Baud Gerald - Bertagnolo - Delaunay	A	A/N	NC
Baud Michel Christophe	Ap	Ap	NC
Dechamboux (pour partie)	A	A	NC
Fontaine Alice (pour partie)	A/N	A/N	NC
Pellarin famille	Ap	Ap	NC
Perrillat Amédé	A	A	NC

*** Type n°2 :** celles qui demandent le classement en constructible dans ce nouveau PLU et qui ont été classées en inconstructibles au PLU de 2011, alors que, dans l'ancien POS, elles étaient classées en « constructible sous réserve » (NAb) ou en « constructibles » (UB) .

Il est compréhensible que leurs propriétaires se saisissent de l'élaboration de ce nouveau PLU pour demander l'annulation de la décision du PLU de 2011 les concernant… Décision qu'ils ont, pour la plupart, largement contestée au moment de l'approbation du PLU de 2011, y compris, sans succès, devant les tribunaux.

VU l'esprit de cette révision, il n'y aurait, apparemment, guère de raisons de réévaluer ces demandes… Toutefois on peut accepter l'idée de se pencher, à nouveau, sur différentes demandes pour vérifier si, par hasard, des éléments nouveaux mériteraient d'être pris en compte.

Type n°2	PLU 2019	PLU 2011	POS
Bevillard Mantilleri	A	A	Nab
Dechamboux - Lecoultre	A	A	Nab
Dechamboux (pour partie)	A	A	Nab
Fontaine Alice	A/N	A/N	Nab
Fontaine Alice (pour partie)	A	A	Nab
Mollay-Terrier	A	A	Nab
Navilloz	A	A	Nab
Perreard Wilfrid	A	A	Nab
Sonnerat Lionel	Ap	Ap	Nab
Terrier Eliane	A	A	Nab
Terrier M, - Chappaz A,	A	A	Ub
Gerlier Colette	Ap	Ap	Ub
Siffredi	A	A	UB
Terrier Eliane - Mollay Yvette	A	A	Ub
Terrier Fernand	A	A	Ub
Thollon Béatrice	A	A	Ub

A côté de ces deux grands types de demandes, il y a quelques demandes présentant des particularités singulières qui doivent être analysées une à une :

- En premier lieu, la déposition de Léon Ribiollet qui concerne des terrains situés à l'est du CD5, en face du chef-lieu. C'est une demande de classement en « constructible », mais qui se différencie nettement des dépositions présentées plus haut, car elle concerne des terrains qui étaient « constructibles » au POS et avaient été maintenus « constructibles » au PLU de 2011, et qui dans le projet de PLU sont reclassés en A.

- Aux vignes les dépositions des familles Saddaoui et Bel qui concernent des parcelles qui étaient classées en 2AU au PLU de 2011

- La déposition des familles Chevalier et Métral qui, au hameau « des Sables » approuve le projet de PLU qui classe leur parcelles en Uc et s'oppose à la demande de l'Etat de les reclasser en agricole.

- La déposition de Bernard Bouvier qui demande que la zone du Stecal autorisant la transformation des bâtiments hôteliers soit étendue pour permettre la réalisation des parkings d'accompagnement indispensables.

- La demande de Jean-François Déronzier qui conteste qu'une partie de sa parcelle classée en UA au PLU de 2011 soit classée en NE dans le nouveau projet de PLU

- Et enfin la déposition de Gérard Terrier, qui demande que les parcelles concernées soient maintenues en zones de dépôts de matériaux inertes.

14 dépositions concernent les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP, qui sont un des éléments majeurs de ce PLU, ont attiré de nombreuses dépositions qu'il convient d'étudier une à une.

Elles ne contredisent pas fondamentalement les propositions du PLU, mais, parfois elles montrent une réticence nette des propriétaires à être « contraints »,... Mais contraindre à réaliser des opérations d'ensemble, c'est justement une justification principale de la mise en place d'OAP dans un PLU.

Il s'agit des dépositions de :

- Monsieur Baumhauer (à l'oral) : OAP 9
- Deletraz Jean Michel, André ...(45) : OAP 2
- Déprès Jean-Paul pour l'Association Culturelle et Sociale de Villaz (32) – OAP n9
- Duret/Bulloz (11) : OAP 4

- Grassin Céline (17) : OAP 1
- Pellarin Jean (42) : OAP thématique
- Ribiollet Michel (12) : OAP 1
- Terrier / Voirin (6) : OAP 1
- Velluz Christine (24) : OAP 1
- Velluz famille (48) : OAP 3
- Vignand Pascal (2) : OAP 1 et OAP 3
- Wohlfeil / Ducroz (9) : OAP 1

7 dépositions font des analyses plus générales du projet de PLU

Nous l'avons déjà écrit, il y a eu, à l'occasion de cette enquête, un nombre non négligeable de dépositions qui abordent de façon plus générale ce PLU. A l'évidence cela montre une nette implication des citoyens « villazois » dans le débat sur l'urbanisme de leur commune, dont on ne peut que se réjouir.

Cela est sans doute la conséquence des groupes de réflexions animés par la Commune, en particulier sur le centre village.

Ces contributions intéressantes pour le débat, qui ne remettent pas en cause, fondamentalement, la globalité des choix du PLU posent cependant des questions de fond et elles méritent d'être étudiées une à une.

Il s'agit des dépositions de :

- Bovet Nathalie (23)
- Convers Denis (7)
- Dufournet Bernard (8)
- Falabrino Sylviane et Alain (35)
- Faraut Alain (36)
- Hyvert JM pour « Bien vivre à Villaz » (16)
- Richard Pierre « Bien vivre à Villaz » (31)

Enfin 2 dépositions concernent le règlement

Il s'agit de :

- La déposition complémentaire de Bernard Dufournet qui demande, dans le règlement de la zone A, une meilleure prise en compte des différents types d'exploitation agricole. Ce qui est tout à fait dans l'esprit du Scot qui demande en particulier que soit développées des formes d'agriculture maraîchère.

- La déposition de Monsieur Lebris pour Stéphane Rosnoblet qui demande la possibilité de réaliser plus de logement en zone UX. Ce qui est contraire à la volonté du Grand Annecy de restreindre la possibilité de logement dans ses zones d'activité.

CONCLUSION de la PRESENTATION DE L'ENQUETE

La procédure d'enquête publique a été parfaitement respectée et l'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

En ce qui concerne l'avis des PPA, il conviendra, bien sûr, de reprendre, une à une les nombreuses modifications demandées par les PPA et de les intégrer dans le projet de PLU. Ce qui devrait se faire sans grande difficulté.

Toutefois, certaines d'entre elles ouvrent un débat qu'il faudra conduire, c'est le cas en particulier la demande de l'Etat de réduction de la zone Uc du hameau des « sables » ou le problème plus important de la « mixité sociale ».

Pour les dépositions des particuliers, il conviendra de répondre aux différentes questions et demandes. Cela semble parfaitement possible sans remettre en cause de façon notable le projet de PLU… ce qui ne veut pas dire, pour autant, qu'il faille approuver toutes ces demandes, bien au contraire.

C'est après ce travail qu'un avis favorable sur le PLU pourra être recueilli.

Fait à Saint-Jorioz, le 23 Décembre 2019

Pierre Viguié, Commissaire Enquêteur

Conclusions personnelles et motivées du Commissaire Enquêteur

à l'issue de l'Enquête Publique en vue de l'approbation du PLU de Villaz (74)

Décembre 2019

Pierre Viguié
Ingénieur Conseil en retraite
991 route de Lornard
74410 Saint-Jorioz

Sommaire des conclusions personnelles motivées

Résumé de la présentation du projet de PLU
- Le cadre général
- Les grands objectifs retenus pour l'élaboration du PLU
- Les principales dispositions du règlement écrit du PLU
- Les principaux choix du zonage du PLU ou « Règlement Graphique »

Mon analyse personnelle de Commissaire-Enquêteur
- Mon avis personnel sur les avis des PPA
- Mon avis personnel sur les dépositions de particuliers recueillies lors de l'enquête

Conclusion : Récapitulatif des mes conclusions personnelles en tant que Commissaire Enquêteur

---

RESUME de La PRESENTATION du PROJET de PLU

Le Cadre Général

La Commune de Villaz est située à quelques kilomètres au Nord-Est de l'agglomération annécienne, au pied du Parmelan (1597 m), et le point le plus bas est situé à une altitude de 455m à Onnex. Le territoire de la commune de VILLAZ couvre une superficie de 15,23 km2.

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi d'ANNECY, la commune offre un bon compromis entre campagne et ville.

En 1968 la population était de 612 habitants, en 2016, la population était de 3 465. Le taux d'évolution moyen annuel a été de 3.8% (2010-2015 source INSEE), ce qui est élevé et en augmentation constante.

La Commune de Villaz est, aujourd'hui, soumise aux dispositions d'un PLU, adopté en 2011. L'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été décidée le 21 Mars 2016 avec comme objectif principal de mettre en cohérence le PLU avec le Scot du bassin annécien (Schéma de Cohérence Territorial).

La délibération de mise à l'étude du PLU rappelait ce nouveau cadre réglementaire dans lequel s'inscrivait cette élaboration et elle définissait les principaux objectifs suivants pour le PLU :,

- accompagner la croissance démographique
- mener une politique de l'habitat permettant notamment aux jeunes de rester sur la commune,
- assurer une urbanisation la plus économe possible en foncier,
- rechercher des formes urbaines permettant une certaine densification tout en restant adaptées à la structure de la commune,
- conforter le niveau de services à la population et l'animation du centre-village,
- maintenir l'activité agricole,
- protéger les espaces naturels et le patrimoine bâti.

Par délibération en date du 20 Février 2017, le Conseil Municipal de Villaz prenant acte de ce que la Communauté du Grand Annecy était devenue compétente en matière de PLU, **a donné son accord au Grand Annecy pour achever la procédure de Révision du PLU à partir du 19 Mai 2017.**

Les grands objectifs retenus pour l'élaboration du PLU

C'est ainsi que le PADD, esquissé par la Commune, a, par la suite, été précisé par le Grand Annecy en intégrant au mieux les prescriptions du Scot.

C'est à partir de ce PADD et d'un diagnostic très fouillé, que l'élaboration du PLU a été conduite par le Grand Annecy en accord avec la Commune de Villaz. Et ce, avec l'appui de l'agence d'urbanisme « Espaces et Mutations », qui avait été choisie par elle au départ des études. Et c'est ainsi que l'on a abouti à un projet de PLU, arrêté par le Conseil Communautaire du Grand Annecy le 27 Juin 2019.

En définitive, ce projet de PLU a été élaboré en retenant comme objectifs majeurs les divers points présentés dans le rapport de présentation (pages 151 à 159 de ce rapport), dont est tiré l'extrait ci-après :

Les objectifs majeurs assignés au PLU sont :

Favoriser les nouvelles pratiques agricoles dans les orientations générales d'aménagement. C'est-à-dire donner toute leur place aux circuits courts y compris dans les secteurs agricoles paysagers et limiter encore plus les terrains constructibles en extension sur les terres agricoles (notamment à l'Est du Chef-lieu à l'amont de la RD5).

Limiter le rythme de croissance de la population à +1,8% par an.

Soit une régulation forte de la croissance démographique observée ces dernières années suite à l'application du PLU approuvé en 2011 (croissance de +2,2% entre 2010 et 2016). Soit un apport de population d'ici 2030 de 800 habitants.
Ce qui, à raison de 2,5 personnes par ménage, exige la construction de 320 logements. En ajoutant les effets de la décohabitation et de la demande de résidences secondaires, le PLU devrait permettre la réalisation d'environ 400 logements.

Limiter l'habitat individuel à 15% de la production future de logements
Ceci dans le but d'atteindre la densité moyenne de 30 logements/ha... Le tout en mettant les moyens de poursuivre la diversification des formes urbaines : soit un objectif de 65% en collectifs et 20% en individuel groupé.

Assurer une densification essentiellement au Chef-lieu au plus près des services
C'est pourquoi, au total, près de 85% des futurs logements doivent être réalisés au Chef-lieu dont un quart en « renouvellement urbain ».

Développer un seul pôle secondaire : les Vignes
Les autres hameaux n'ont pas vocation à supporter le développement de l'urbanisation, dans lesquels les possibilités de développement sont limitées aux seules «dents-creuses».

Limiter la consommation d'espace en extensif à 7ha pour l'habitat sur la période 2018-2030.

Assurer la mixité sociale dans les opérations importantes pour répondre aux différents besoins Avec environ 4% de logements sociaux dans son parc de résidences principales, Villaz doit une démarche de « rattrapage ». Il est naturellement illusoire d'atteindre 25% de logements sociaux sur la durée du PLU, mais le PADD fixe pour objectif de produire 1 logement social sur 3 logements produits.

Gérer au mieux la zone d'activités artisanales (ZAE) existante et maintenir son cadre naturel.
Le projet de PLU se contente de privilégier la densification de la zone existante. Le site identifié en 2AUx au PLU de 2011 est reclassé en secteur naturel.

Maintenir un cadre de vie de qualité accompagnant le développement
C'est pourquoi le PLU met en place des règles en ce qui concerne les espaces libres ou paysagers et demande une architecture en accord avec le contexte local.
De plus le PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire.

Améliorer l'accessibilité vers « le cœur d'agglo ». Bien que cette thématique dépasse largement les simples limites communales, le PLU peut jouer un rôle en facilitant le report modal notamment en mobilité douce (vélos électriques) : Sécuriser les déplacements

alternatifs à la voiture individuelle vers le futur pôle multimodal de Mercier et vers la piste cyclable structurante de la voie des Aravis.

Les principales dispositions du règlement écrit du PLU

Le règlement reprend globalement la structure du règlement du PLU de 2011 à l'exception de la zone Uh. Ainsi on a :

Les zones urbaines à vocation d'habitat : Ua, Ub, Uc
La zone urbaine à vocation d'activité
Les zones à urbaniser : 1AU et 2AU
La zone Agricole : A
La zone Naturelle N avec 4 sous-zones : Ne, Nzh, Nls, Nm

Mais le règlement de ces zones fait l'objet d'une toute nouvelle rédaction fort détaillée dont la structure, conforme aux évolutions législatives, est fort différente de celle du PLU de 2011.

Le point essentiel c'est que, pour encourager la densification, il n'y a plus de COS (coefficient d'occupation des sols) mais seulement des CES (coefficient d'emprise au sol) souvent nettement plus élevés… la volumétrie des constructions autorisées n'étant plus, alors, réglementée que par les seules prescriptions de hauteur et de prospects.

Par exemple, ici, le CES n'est pas limité en zone Ua et il est fixé à 0,20 en Ub et 0,15 en Uc. Ce qui, compte tenu des hauteurs autorisées, offre un potentiel de densité élevé. Et, ainsi, même si on a souhaité limiter les hauteurs autorisées pour tenir compte du bâti ancien existant, on obtient des « équivalent COS » bien plus élevés.

Par exemple en zone Ub avec « R+2 autorisé » et un CES de 0,20 on obtient un « équivalent COS » de 0,60 alors que l'on était, dans le PLU de 2011, à des C.O.S de 0,25 pour les constructions jumelées, et à 0,20 pour les autres constructions.

Les principaux choix du zonage du PLU ou « Règlement Graphique »

Le zonage

Là encore on lit dans le PLU, la traduction des exigences du nouveau cadre législatif et du Scot.

Ainsi, la volonté de limiter la croissance démographique tout en densifiant a imposé aux élus de réduire les zones ouvertes à l'urbanisation,… ce qui est tout à fait cohérent avec l'objectif de réduction des zones d'extension urbaine
Ainsi le projet de PLU :

- inscrit une réduction de 14,70 ha des zones U et Au du PLU de 2011, ce qui n'est pas négligeable. Mais cette réduction est beaucoup moins importante que celle qui avait été opérée lorsque, en 2011, on était passé du POS au PLU.
- dans le même temps, un seul secteur, très limité, est passé de zone A en zone 1AUe. (Comme l'écrit le Grand Annecy dans sa réponse : « *seule la zone 1AUe du chef-lieu est agrandie au Nord sur 0,26ha pour accueillir les équipements publics nécessaires au développement de la commune.* »

En définitive, c'est 14,5 ha qui sont ainsi « rendus » à la zone agricole dans ce PLU. C'est élevé... mais c'est loin de ce qui avait été décidé en 2011 : une trentaine d'hectares avaient ainsi été rendus à la zone agricole ou naturelle.

Dans le détail, comme parfaitement explicité dans les pages 218 à 222 du rapport de présentation la répartition des « déclassements » est la suivante :

- **environ 8,40 ha** passent de la zone 2AUx en N
- **environ 4,00 ha** passent de la zone 2AU en A
- **environ 0,60 ha** passent de la zone 1AUci en N
- **environ 1,70 ha** passent de la zone U en A.

Les réductions les plus significatives se situant d'une part dans la zone d'activité, d'autre part en face du chef-lieu à l'Est du chemin départemental comme le montre l'extrait ci-dessous.

Reclassement en secteur A

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il y a 9 OAP « sectorielles », qui concernent soit des zones U soit des zones 1AU, toutes situées au chef-lieu ou dans sa proximité immédiate.

n°	Lieu dit	Classement au PLU	Suface ha	Type construction	Densité log/ha	Mixité sociale
1	Cœur du Chef-Lieu	Ua	1,4	collectifs R+2+C	30 à 50	35%
2	Ancien café - proche mairie	Ua	0,38	réhabilitation / collectifs R+1+C	50	30%
3	Chez Mermier - chef-lieu	1Ua	0,53	collectifs R+2+C	75	35%
4	Les Cruets- Chef-Lieu	Ua	0,64	collectifs R+2 et R+1+C	60 / 30	35%/25%
5	La Loutre - sud est chef-lieu	Ub2	0,6	collectifs R+2 et R+1+C	60	35%
6	Route des vignes - chef-lieu	1AUa	0,35	collectifs R+2 et R+1+C	80	35%
7	Pré du Puis - sud ouest	1Aub 1AUb3	0,9	collectifs R+2	25 / 40	35%
8	Nouvelle - extreme sud-ouest	Ub3 1Aub3	0,9	individuels groupés	20	30%
9	Les Cruets - cimetière	1Aue	2,9	équipements publics / collectifs		

Il y a, également, 3 OAP « thématiques » avec pour thèmes des précisions concernant la mise en œuvre des divers objectifs : **renforcer la densification, valorisation du patrimoine bâti, maintien des continuités écologiques.**

MON ANALYSE PERSONNELLE DE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je vais ici passer en revue l'intégralité des avis des PPA et des dépositions des particuliers. Présenter, lorsque cela se justifie, mon analyse personnelle et en déduire, si besoin est, mes recommandations ou mes réserves.

Pour que cela apparaisse clairement, j'utiliserai un code couleur :

- en bleu : mon analyse personnelle
- en vert : mes recommandations, qui seront numérotées
- en rouge : mes réserves, qui seront, elles aussi numérotées

Mon avis personnel sur les Décisions et Avis des PPA

Tous les avis recueillis sont favorables, certains émettent quelques réserves ou recommandations dont il faut bien sûr tenir compte, d'autres, enfin, émettent des réserves plus lourdes sur des points particuliers.

Par contre certaines réserves me paraissent mériter débat. Aussi c'est, pour l'essentiel, sur ces réserves que j'exprimerai en priorité mon opinion.

L'avis de l'Etat

La conclusion générale de l'Etat, même s'il émet quelques réserves, est très claire : « *Ce projet de PLU réduit par rapport au PLU de 2011 les zones U et AU d'une quinzaine d'hectares et tant en matière de densité, de localisation qu'en termes d'estimation du nombre de logements, le PLU apparait compatible avec les dispositions du Scot.* »

Ce qui veut dire que, pour l'Etat, le projet de PLU est parfaitement compatible avec le Scot, qui lui-même s'inscrit totalement dans le cadre des évolutions récentes de la législation. Toutefois, l'Etat émet des réserves sur quelques points particuliers qu'il convient d'analyser.

- **La zone Ne au nord du Chef-lieu :**

Cette zone mobilise 2,9 hectares de terrains agricoles pour des équipements publics et crée, à cet effet, dans le règlement, une zone spécifique : Ne.

Mais, pour l'Etat, ces équipements publics sont mal définis et un peu incohérents. En effet il s'agirait de « services publics d'intérêt collectif et incompatibles avec le voisinage des zones habitées », alors que cette zone est pour partie enclavée dans des terrains classés en U ou en 1AU,... et que par ailleurs le règlement y autorise des logements sociaux.

Aussi, l'Etat considère que « le projet pour cette zone n'a pas un degré de maturité suffisante » et qu'il conviendra de le reclasser en A. Toutefois, l'Etat admet que s'il est identifié un projet d'un équipement public sur une partie de cette zone, alors, cette partie pourra faire l'objet d'un classement en 1AUe...comme d'ailleurs cela a été fait pour la parcelle de 0,76 ha située immédiatement au nord-ouest de cette zone Ne, de l'autre côté du cimetière, où il y a un projet de salle de sport. Et ce secteur a d'ailleurs été intégré dans l'OAP n°9.

Ma position personnelle : Avec la Cdpenaf et la Chambre d'Agriculture, je partage totalement cette analyse de l'Etat. Ce qui m'amène à déposer une réserve.

Réserve n°1 : La zone Ne et son règlement ne paraissant pas justifiés, je demande de les abandonner et de suivre l'Etat en classant les terrains concernés en A. Etant entendu que si une proposition précise d'équipement public sur une partie de ces terrains était retenue avant l'approbation définitive du PLU, la partie concernée de ces terrains pourrait être classée en 1NAe et, pourquoi pas, intégrée à l'OAP n°9.

- **La zone Nls de l'autre côté de la route desservant les équipements sportifs**

L'Etat considère qu'il vaut mieux limiter la zone NLs au secteur Nord qui supporte déjà des équipements sportifs, et reclasser en « N strict » les terrains situés au sud, « afin de préserver leur caractère boisé »… même si, comme le font remarquer les élus, ce caractère « boisé » semble momentanément compromis par le bostryche.

Pour moi, rien n'empêche de replanter cet espace, et plus particulièrement en feuillus, ce qui pourrait donner, à long terme, un espace forestier, bien plus ouvert aux promeneurs ou aux sportifs…

Mais je partage, dans une certaine mesure, la position de l'Etat : il n'y a pas besoin de continuer à faire dans ce site des extensions des équipements sportifs lourds…

Pour autant, puisque la commune est propriétaire de ces terrains, on peut faire confiance aux élus pour faire des aménagements légers respectueux de l'état naturel, même si on les laisse en Nls, ne serait-ce que pour autoriser l'aménagement d'une aire de pique-nique abritée.

Ma position personnelle : je pense qu'on peut, ou non, suivre la demande de l'Etat sur la demande de reclassement en N strict.

- **La zone agricole à l'ouest du chef-lieu, classée en 2AU**

Le projet de PLU reprend la proposition de l'ancien PLU, d'une zone 2AU de 1,4hectare, au lieu-dit « Pré du Milieu »

L'Etat, comme d'ailleurs la Cdpenaf et la Chambre d'Agriculture, fait remarquer que ce pré est un « tènement stratégique » pour une exploitation agricole située à proximité, au cœur du Chef-lieu.

De ce fait l'Etat demande que la réflexion sur l'avenir de cette exploitation soit prise en compte, quand interviendra la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Mais il ne propose pas comment transcrire cette démarche dans le PLU.

Pour ma part je pense que :

- on peut inscrire cette démarche dans le texte du rapport de présentation page 185 et 186. Mais cela n'a pas de valeur réglementaire.

- aussi, peut-être, est-il possible d'inscrire une précision réglementaire, en complétant la phrase inscrite en préambule du règlement de la zone 2AU

Ma position personnelle : on pourrait compléter le préambule de la façon suivante : « …Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU, qui, pour la zone de Pré-

Milieu, devra prendre, également, en compte l'intérêt agricole du site pour l'exploitation agricole située à proximité. »

...Mais les infrastructures périphériques de cette zone étant jugées insuffisantes pour en permettre l'urbanisation, on pourrait, tout simplement, abandonner l'idée d'y construire à moyen terme et classer cette zone en A. Cela préserverait l'usage agricole par l'exploitation agricole voisine...et si cette exploitation venait à cesser son activité un jour, cette zone pourrait parfaitement devenir une zone maraîchère ou un verger... les demandes ne manquent pas. Et si la situation l'exigeait on pourrait la reclasser en constructible avec une Révision du PLU à condition que la collectivité réalise les équipements périphériques nécessaires.

- **Les extensions du hameau « le Sable »**

L'Etat constate que ce PLU restitue plus de 15,5 ha aux zones agricoles et naturelles, que le dessin des zones urbaines est établi « au plus près de l'enveloppe urbaine »... mais il demande, en plus, que 0,2 hectares supplémentaires, cultivée et classés en Uci au PLU de 2011, soient reclassés en A.

On peut, évidemment, demander toujours plus de réductions des zones ouvertes à l'urbanisation, mais dans le cas précis demander le reclassement en A de ces terrains qui sont entourés de constructions et qui sont inclus entre les deux voies qui desservent ce hameau, parait relever d'un « jusqu'au-boutisme » que je ne partage pas...

Et ce d'autant plus que les avis du SILA et du bureau d'études réfutent les réserves avancées par l'Etat en ce qui concerne les possibilités d'un assainissement individuel.

Ma position personnelle : je pense que le choix de la Commune de classer ces terrains en « constructibles » se justifie pleinement.

- **Le nombre de logements dans l'OAP1**

L'examen minutieux de l'OAP1 montre qu'il est prévu une densité de 30 à 50 logements à l'hectare sur ce tènement de 1,4 ha, tout en ne prévoyant la construction que de 30 à 50 logements. Il y a là une incohérence à corriger...

Il y a évidemment une erreur puisque en appliquant la densité minimale autorisée de 30 logements /ha on obtient au minimum pour 1,40 ha : 42 logements.

Ma position personnelle : je partage totalement l'avis de l'Etat, il convient, évidemment, de corriger cette erreur :

Réserve n°2 : il convient de corriger l'erreur en ce qui concerne la densité à l'hectare et le nombre de logements souhaités dans l'OAP1.

Mais, par ailleurs, je prendrai plus longuement position sur le problème des densités imposées dans les OAP, lors de l'examen systématique des OAP, suite aux très nombreuses dépositions recueillies lors de l'enquête.

- **Rehausser la part de logements sociaux et modifier les règles en ce qui concerne la mixité sociale**

L'Etat constate que le PLU prévoit un potentiel de 104 LLS pour un potentiel de logements de 336, soit un taux moyen d'environ 30,9%. L'Etat juge ce taux insuffisant et demande que l'on passe à 40% en modifiant, principalement, différentes OAP.

Certes l'Etat constate, avec juste raison, que la Commune accuse un cruel manque de mixité sociale, en total contradiction avec l'esprit de la Loi SRU, et loin des 25% qui seront demandés à la Commune d'ici quelques années au titre de cette loi.

Un retard qu'il convient, donc, évidemment de commencer à combler sans attendre. Mais la question qui se pose c'est : en combien de temps rattraper ce retard ?

C'est, à mon avis, affaire d'appréciation, car autrement il suffirait de dire qu'il faut combler dès aujourd'hui et, donc, que la Commune se décide à ne plus autoriser que la construction de logements locatifs sociaux… Tout le monde est bien conscient que c'est impossible, mais où situer le niveau ?

A une époque où s'installe sur la commune une population aux revenus de plus en plus élevés, la Commune doit également « accueillir » une population aux revenus plus modestes, en réussissant à ne pas faire des « quartiers ghettos »… pas plus des « ghettos de pauvres » que des « ghettos de riches »… Il faut réussir une vraie mixité sociale et, en particulier, le centre le point de convivialité et de rencontre de toute la population.

Ma position personnelle : Les élus de Villaz ont pensé que c'est avec un taux de l'ordre 30%, qu'ils pourraient agir pour atteindre cet objectif. J'aurais tendance à leur faire confiance, d'autant qu'il n'y a, à ma connaissance, aucune étude qui prouve le contraire. Aussi je ne soutiendrais pas la position de l'Etat.

J'émettrais une autre réserve sur cet aspect de la « mixité sociale » :

Le rapport de présentation, comme le règlement, multiplie les règles et les exceptions dans ce domaine, sans vraiment les justifier.

On arrive même à prescrire dans certaines zones un taux plus élevé de logements que de surface de plancher et dans d'autres exactement l'inverse… C'est totalement incompréhensible.

Pour moi, il convient de simplifier : un taux unique me semblerait bien préférable. Ce serait mieux compris par tout le monde (habitants, propriétaires, opérateurs fonciers,…) et cela ne porterait pas à discussion.

Recommandation n°1 : je propose de simplifier les règles de « mixité » en n'imposant qu'une seule règle, par exemple : 30% de la surface de plancher pour les constructions neuves. Quitte à adopter une réduction de 5% en zone Ub ou quand il s'agit de la réhabilitation d'un bâtiment ancien.

▪ **Rendre plus strictes les règlements des zones A et N**

En particulier l'Etat demande plus de rigueur en ce qui concerne la liste des aménagements et le nombre des annexes.

Ma position personnelle : Je partage la position de principe de l'Etat, mais j'entrerai dans les détails lors de l'analyse de l'avis de la chambre d'agriculture qui est encore plus complet sur ce sujet…Et je l'aborderai également à l'occasion de l'étude d'une déposition de Bernard Dufournet.

L'avis de la Cdepenaf

L'avis de la Cdpenaf (Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers) est en résumé la « copie conforme » des réserves de l'Etat.

Il n'y a donc pas lieu que je fasse de commentaires particuliers.

L'avis de la Chambre de Commerce et Industrie

Elle donne un avis favorable, mais émet une réserve dont il est parfaitement justifié de tenir compte : « il est important que soit localisé dans ce PLU **un site destiné à accueillir de façon pérenne les installations de stockage des terres inertes »**, engendrées par la production envisagée de 400 logements et estimées à 1.000 m3.

Ma position personnelle : Je partage totalement cette position. Quand on permet des constructions nouvelles et surtout des réhabilitations, on induit, forcément la production de matériaux inertes qu'il convient de stocker au plus près, pour éviter les transports inutiles.

On peut estimer qu'une partie de ces lieux de stockage pourra être constituée par les possibilités offertes par les zones agricoles, conformément aux articles gérant les actions de remblaiement en zone agricole.

Mais peut-être serait-il, également, nécessaire d'envisager la création d'une installation publique de stockage.... Aussi, ne serait-il pas possible d'envisager quelque chose en liaison avec la déchetterie, dont diverses personnes entendues lors de l'enquête demandent l'extension et la diversification.

L'avis de la Chambre d'Agriculture

En premier lieu, elle insiste sur l'importance qu'elle attache à l'identification des bâtiments agricoles sur la partie graphique du règlement... qu'il faut faire.

Mais surtout, elle rejoint la position de l'Etat en émettant deux remarques de fond sur le règlement graphique : la zone Ne au nord du chef-lieu et la zone 2AU au « Pré du Milieu » dans la partie ouest du chef-lieu.

Par ailleurs, la chambre d'Agriculture émet différentes observations très précises sur le règlement de la zone A pour affirmer avec plus de force le caractère agricole de la zone. Ces demandes méritent d'être intégrées.

Mon avis personnel : Je partage cet avis et émet la recommandation ci-après.

Recommandation n°2 : je suggère de modifier le règlement de la zone A :

* interdire tous les équipements sportifs ou les parcs d'attraction.
* préciser les articles concernant les affouillements et exhaussements pour que :
  - ne soient autorisés que ceux qui visent à améliorer effectivement les conditions de l'exploitation agricole
  - toutes les dispositions soient prises pour que la remise en état des sols agricoles soient assurée
* de limiter à 2 le nombre des annexes autorisées.

L'avis du SILA

Il émet un avis favorable, toutefois :

- il demande que les annexes sanitaires comprennent les nouvelles dispositions adoptées en septembre 2019.
- il souhaite que soit intégrées diverses mesures concernant l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

- il souhaite, également, que soit intégrées diverses mesures concernant la protection et la gestion des milieux naturels, et plus particulièrement des zones humides.

Ces demandes sont aisées à prendre en compte dans le PLU.

L'avis du Syndicat Mixte du SCOT

Il reconnait que le projet de PLU s'inscrit tout à fait dans les prescriptions du Scot, en particulier :

- il respecte la trame écologique, agricole et paysagère.
- il décide que 90% de la croissance urbaine soit localisée sur un seul ou deux sites
- la consommation foncière est limitée au regard du potentiel alloué par le Scot
- il n'envisage aucune extension de la zone d'activité
- il veut favoriser le renforcement de l'activité commerciale de proximité au chef-lieu.

Le seul petit bémol : le potentiel de nouveaux logements envisagé par le PLU est légèrement supérieur à ce qui est prévu au Scot. Mais considérant que ces logements se réaliseront dans leur quasi-totalité au chef-lieu et sous forme de logements collectifs ou intermédiaires, **cela « s'inscrit dans la marge de compatibilité avec le Scot »**.

Mon avis personnel : pour ne pas dépasser les objectifs de Scot, rien n'empêche de limiter le nombre de logements envisagés, notamment dans certaines OAP. Ce que je verrai plus loin.

L'avis de l'INOQ

Sensible au fait que la commune de Villaz est dans l'aire géographique de très nombreuses AOP, l'INOQ insiste sur l'importance qu'elle attache à la sauvegarde du territoire agricole en reprenant en particulier divers points évoquées par d'autres PPA.

Mon avis personnel sur les dépositions recueillies lors de l'enquête

En ce qui concerne les dépositions écrites des particuliers, elles sont numérotées sur le registre d'enquête de 1 à 53.

Sur ce registre d'enquête, on retrouve trace de toutes les dépositions :

- soit l'intégralité des dépositions manuscrites portées directement sur un des registres,
- soit, seulement, figure dans le registre la page d'introduction de chacune des dépositions qui me sont parvenue et l'intégralité de toutes ces dépositions sont incluses dans un classeur annexe joint aux registres.

A ces dépositions s'ajoutent les deux dépositions orales recueillies directement lors des permanences.
Les dépositions les plus nombreuses concernent le zonage. Elles sont au nombre de 27 et je les aborderai en premier, ensuite je traiterai les 14 dépositions qui ont trait aux OAP, puis les 7 dépositions qui abordent des problèmes plus généraux, et enfin j'aborderai 2 dépositions portant sur le règlement.

27 dépositions de propriétaires portant sur des parcelles bien identifiées

Emanant de propriétaires, elles demandent, bien évidemment, le classement de certaines parcelles en zone constructible.

A l'analyse, il apparait parmi ces demandes deux grands types.

*** Type n°1 :** les dépositions qui demandent la constructibilité pour des terrains qui ont étaient considérés comme agricoles dans le PLU de 2011, mais déjà, également, dans le POS.

Type n°1	PLU 2019	PLU 2011	POS
Baud Fabien (10)	A	A	NC
Baud Gerald - Bertagnolo – Delaunay (44)	A	A/N	NC
Baud Michel Christophe (oral)	Ap	Ap	NC
Dechamboux - pour partie – (19)	A	A	NC
Fontaine Alice - pour partie - (22)	A/N	A/N	NC
Pellarin famille (4)	Ap	Ap	NC
Perrillat Amédé (39)	A	A	NC

Mon analyse : Il me parait évident que, dans ce projet de PLU dont l'objectif majeur est de limiter l'extension des zones d'urbanisation, ces terrains, qui, depuis des décennies, ont été considérés comme devant rester agricoles, ne peuvent être classés, aujourd'hui, comme « constructibles ». D'autant plus que certains parcelles, comme les propriétés de la famille Périllat sont situées en plein corridors écologiques. Ce qui ne m'a pas empêché de constater, sur le terrain, le bien-fondé de ces jugements.

Pour moi, il convient donc d'apporter une réponse négative à toutes ces demandes.

*** Type n°2 :** celles qui demandent le classement en constructible dans ce nouveau PLU et qui ont été classées en inconstructibles au PLU de 2011, alors qu'elles étaient classées en « constructible sous réserve » (NAb) ou en « constructibles » (UB) dans le POS.

Type n°2	PLU 2019	PLU 2011	POS
Bevillard Mantilleri (40)	A	A	Nab
Dechamboux – Lecoultre (51)	A	A	Nab
Dechamboux - pour partie - (19)	A	A	Nab
Fontaine Alice - pour partie - (22)	A	A	Nab
Gerlier Colette (18)	Ap	Ap	Ub
Mollay-Terrier (26)	A	A	Nab
Navilloz (21)	A	A	Nab
Perreard Wilfrid (38)	A	A	Nab
Sonnerat Lionel (53)	Ap	Ap	Nab
Terrier Eliane (27)	A	A	Nab
Terrier M - Chappaz A (46)	A	A	Ub
Siffredi (1)	A	A	UB
Terrier Eliane (27) et Terrier Eliane / Mollay Yvette (28)	A	A	Ub
Terrier Fernand (29)	A	A	Ub
Thollon Béatrice (47)	A	A	Ub

Mon analyse personnelle : je comprends tout à fait que les propriétaires concernés se saisissent de l'élaboration de ce nouveau PLU pour demander l'annulation de la décision du PLU de 2011 concernant leurs parcelles… Décision, qu'ils ont, pour la plupart, largement contestée au moment de l'approbation du PLU de 2011, y compris, pour certains, devant les tribunaux, mais sans succès.

Mais vu que l'orientation majeure de cette révision, c'est de limiter l'extension de la zone constructible, il n'y a, en première approche, guère de raisons de réévaluer ces demandes… Toutefois j'ai, là encore, tenu à étudier chaque demande, dans le détail, après visite sur le terrain.

Il ressort de cette analyse personnelle que 4 parcelles peuvent, à la rigueur, être considérées comme des « dents creuses » de petite dimension, que l'on pourrait réintégrer en zone constructible :

- la parcelle Dechamboux – Lecoultre (51) complètement entourée de constructions,
- la parcelle de Terrier M et Chappaz (46), qui est une petite parcelle le long de la route entre deux maisons,
- la parcelle Sonnerat (53) : dont le classement en A se justifiait tant que la ferme mitoyenne était en activité,
- la parcelle Thollon (47): il s'agit de maintenir en zone constructible une partie du terrain qui supporte déjà une maison à l'intérieur d'un lotissement.

Par contre les demandes Terrier – Mollay et Terrier F sont trop importantes pour être considérées comme des « dents creuses » et le jugement du TA du 22 mai 2014 a déjà statué définitivement sur ces demandes.

Recommandation n°3 : Je propose que la commune réévalue sa position pour les parcelles correspondant aux dépositions suivantes : n°51 Dechamboux – Lecoultre, 46 Terrier M et Chappaz, 53 Sonnerat et 47 Thollon .

***A côté de ces deux grands types de demandes,** il y a quelques demandes présentant des particularités singulières qui doivent être analysées une à une :

- En premier lieu, un demande de classement en « constructible » qui se différencie nettement des dépositions présentées plus haut, car elle concerne des terrains qui étaient « constructibles » au POS et avaient été maintenus « constructibles » au PLU de 2011, mais qui dans le projet de PLU est reclassée en A. Il s'agit de la déposition de Léon Ribiollet (13) qui concerne des terrains situés à l'est du CD5, en face du chef-lieu.

Mon avis personnel : Ce classement de l'ensemble de ce secteur, dont fait partie la déposition n° 13, résulte d'une volonté clairement affichée de la Commune de marquer la limite entre la zone urbaine et la zone d'intérêt paysager et agricole. C'est un choix d'urbanisme, conforme aux prescriptions du Scot, que je ne conteste nullement.

- Aux vignes les dépositions des familles Saddaoui (30) et Bel (3) qui concernent des parcelles qui étaient classées en 2AU au PLU de 2011.

  Dans le projet de PLU, elles sont classées en 2AU pour la première et en A pour la seconde, comme les deux autres zones 2AU des Vignes.

  La Commune, dans sa réponse à mon procès-verbal de synthèse écrit : « *De manière générale, il est à noter que les zones 2AU correspondent à la rétention foncière autorisée par le SCoT. Leur classement en constructible (U, 1AU) n'est possible qu'en*

cas de non-réalisation des logements prévus au PADD dans les autres secteurs. Ainsi, leur classement immédiat en constructible remettrait en cause l'équilibre général du projet et sa compatibilité avec le SCoT. »

Mon analyse : par le classement en 2AU d'une des zones, la Commune a souhaité montrer qu'elle considérait que c'était sur cette zone que l'urbanisation à long terme pouvait être éventuellement envisagée... mais que, de toutes façons, cette décision ne pourrait relever que d'une révision du PLU . Je ne peux que prendre acte de cette prise de position

- La déposition des familles Chevalier et Métral (5) qui, au hameau « des Sables » approuve le projet de PLU qui classe leur parcelles en Uc et s'oppose à la demande de l'Etat de les reclasser en agricole.

  J'ai déjà explicité ma position personnelle dans le paragraphe page 39 traitant de l'avis de l'Etat sur ce point :

Ma position personnelle : je pense que le choix de la Commune de classer ces terrains concernés par la déposition n°5 en « constructibles » se justifie pleinement.

- La déposition de Bernard Bouvard (43) qui demande que la zone du Stecal autorisant la transformation des bâtiments hôteliers soit étendue, sur le jardin d'agrément existant, pour permettre la réalisation des parkings et espaces verts d'accompagnement indispensables.

Ma position personnelle : je pense que cette demande se justifie pleinement puisqu'il convient d'aménagements indispensables à la mise en œuvre du STECAL.

Recommandation n°4 : étendre la zone concernée par le Stecal sur l'actuel jardin d'agrément en précisant que ces terrains ne supporteraient pas de construction.

- La demande de Jean-François Déronzier (33) qui conteste qu'une partie de sa parcelle classée en Ua au PLU de 2011 soit classée en Ne dans le nouveau projet de PLU

Ma position personnelle : je ne comprends pas pourquoi on classerait une partie de cette parcelle en Ne, d'autant plus que cette zone Ne est contestée par ailleurs.

Recommandation n°5 : je propose de reclasser en Ua l'ensemble de la parcelle de JF Déronzier (33)

- La déposition de Gérard Terrier (14), qui demande que les parcelles concernées soient maintenues en zones de dépôts de matériaux inertes.

Mon analyse personnelle : j'approuve totalement la position de la commune car le dépôt en zone inondable en bords de rivière n'est pas la solution…et même je souhaiterai que la Commune aille plus loin en imposant une renaturation du site.

Par contre je reviens à cette occasion sur l''avis de la CCI, qui demande, à juste raison, que figure dans le PLU une zone de stockage de matériaux inertes.

Recommandation n°6 : sans précisément évoquer un lieu de stockage précis avec un « emplacement réservé », je pense qu'il est souhaitable de dessiner, au sein de la zone A, des secteurs où les dépôts de matériaux inertes peuvent être autorisés

14 dépositions concernent les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP, qui sont un des éléments majeurs de ce PLU, ont attiré de nombreuses dépositions qu'il convient d'étudier une à une.

La première est de Alex Craye (50), qui est une contestation globale de l'usage des OAP sectorielles dans ce PLU. Pour lui ces OAP qui se limitent, pour l'essentiel, sur un petit secteur, à définir le nombre et le type de logements sont tout à fait critiquables.

Pour lui il aurait été préférable de faire une OAP unique sur le chef-lieu avec pour but de déterminer les orientations fondamentales qui devraient présider à son aménagement secteur par secteur.

En fait il pense que les conclusions, qui ne sont toujours pas tirées, du groupe de réflexion sur le centre, animé depuis quelques années à l'initiative de la Commune aurait dû être l'élément fondateur de cette OAP unique.

C'est une critique globale qui pose des questions intéressantes, que je me suis moi-même posé, comme en atteste ma question sur les OAP adressée au Maitre d'ouvrage à l'occasion de mon procès-verbal de synthèse.

A la lecture de la réponse du Grand Annecy, il est clair que ces interrogations ne le préoccupent pas… pour le Grand Annecy, les OAP ne sont que des outils de contrôle et de prescription facilitant la mise en œuvre du PLU.

C'est, donc, en tant que tel qu'il convient de les juger à l'occasion de l'avis sur le projet de PLU, que je me dois de rédiger à l'issue de l'enquête publique.

Les autres dépositions concernant les OAP sectorielles ne contredisent pas fondamentalement les propositions du PLU, mais, parfois, elles montrent une réticence nette

des propriétaires à être « contraints », ...mais c'est justement la justification de la mise en place d'OAP dans un PLU.

Il s'agit des dépositions de :

- Monsieur Baumhauer (à l'oral) : OAP 9
- Deletraz Jean Michel, André ...(45) : OAP 2
- Déprès Jean-Paul pour l'Association Culturelle et Sociale de Villaz (32) – OAP n9
- Duret/Bulloz (11) : OAP 4
- Grassin Céline (17) : OAP 1
- Pellarin Jean (42) : OAP thématique
- Ribiollet Michel (12) : OAP 1
- Terrier / Voirin (6) : OAP 1
- Velluz Christine (24) : OAP 1
- Velluz famille (48) : OAP 3
- Vignand Pascal (2) : OAP 1 et OAP 3
- Wohlfeil / Ducroz (9) : OAP 1

Nous allons étudier ces dépositions en les regroupant par OAP.

n° OAP	**Lieu dit**	**Classement au PLU**	**Surface ha**	**Type construction**	**Densité log/ha**	**Mixité sociale**
1	Cœur du Chef-Lieu	Ua	1,4	collectif R+2+C	30 à 50	35%
2	Ancien café - proche mairie	Ua	0,38	réhabilitation / collectif R+1+C	50	30%
3	Chez Mermier - chef-lieu	1Ua	0,53	collectif R+2+C	75	35%
4	Les Cruets- Chef-Lieu	Ub1 et Ub2	0,64	collectif R+2 et R+1+C	60 / 30	35%/25%
5	La Loutre - sud est chef-lieu	Ub2	0,6	collectif R+2 et R+1+C	60	35%
6	Route des vignes - chef-lieu	1AUa	0,35	collectif R+2 et R+1+C	80	35%
7	Pré du Puis - sud ouest	1Aub 1AUb3	0,9	collectif R+2	25 / 40	35%
8	Nouvelle - extrême sud-ouest	Ub3 1Aub3	0,9	individuel groupé	20	30%
9	Les Cruets - cimetière	1Aue	2,9	équipements public / collectif		

Ce qui surprend le plus, à la première lecture de ce tableau, c'est la très grande diversité en ce qui concerne la densité autorisée (nombre de logements à l'hectare)

- **OAP 1 : Grassin Céline (17), Ribiollet Michel (12), Terrier / Voirin (6), Velluz Christine (24), Vignand Pascal (2), Wohlfeil / Ducroz (9).**

La quasi-totalité des déposants s'étonnent de ce que l'on inscrive cette OAP du « cœur du chef-lieu » dans le projet de PLU, alors que le groupe de réflexion sur le centre n'a pas encore rendu ses conclusions.

En fait il faut bien constater que étant donnée la forme choisie par le Grand Annecy, cette OAP, ne définit pas grand-chose, à part le nombre de logements, et encore,… et le fait qu'il y a possibilité d'une tranche opérationnelle sur la partie Est.

Dans l'ensemble, ces dépositions demandent moins de logements et insistent sur l'importance de la conservation d'un vaste espace public de rencontre… qui est d'ailleurs un des rares éléments indiqué dans la présentation de l'OAP1.

Une déposition se différencie des autres, celle de Michel Ribiollet, propriétaire du terrain d'assiette de la première tranche de l'OAP. Il s'oppose à cette OAP qui lui enlève toute liberté et qui en particulier lui impose la démolition de sa maison de famille, qui a pour lui une grande valeur affective… Mais imposer la démolition d'un bâtiment existant, c'est justement un des avantages offerts par la procédure des OAP. A cette occasion, on peut noter que l'OAP ne donne même pas une idée de l'avenir des autres bâtiments existant sur l'ensemble de tènement concerné.

En fait, il s'agit pour Michel Ribiollet de « tirer ses dernières cartouches », car tout le monde est au courant que le projet est déjà bien parti,… ce dont se réjouissent d'ailleurs les deux commerçants qui souhaitent y transférer leur activité. Mais ils soulèvent dans leur déposition (n°6) la difficulté qu'il y a à respecter certaines règles, compte tenu du nombre de logements imposé, qui est trop élevé.

Je pense que l'on peut diminuer quelque peu le nombre de logements imposés par l'OAP pour cette tranche opérationnelle, sans que cela remette en cause, nécessairement, le nombre de logements total prévus dans l'OAP, ainsi que le nombre de logements sociaux. Par contre cela faciliterait la mise en œuvre de certaines règles de la zone Ua, telles que le nombre de places de parking et la bande « d'espace verts de pleine terre » en limite de parcelle.

Par contre, en ce qui concerne la difficulté de réaliser sur la parcelle le taux minimum imposé d'espace libres, je ne vois qu'une solution, c'est de modifier le règlement de la zone Ua en écrivant que l'obligation de réaliser un taux d'espaces libres et plantations ne s'applique pas, dans une OAP, au niveau du chaque projet de construction, mais au niveau de l'ensemble du projet d'aménagement.

Ce qui, dans cette OAP aurait l'intérêt d'augmenter la dimension de l'espace vert central, comme le demandent, à juste raison, les autres dépositions.

Recommandation n°7: je suggère de réduire le nombre de logements imposés dans la première tranche opérationnel, à l'Est de l'OAP 1.

Recommandation n°8 : je suggère de modifier sensiblement le règlement de la zone Ua en complétant l'alinéa 6-1 de l'article U6, en écrivant que l'obligation s'applique : «... sur l'assiette foncière du projet de construction ou celle de l'OAP s'il en existe une ».

Par ailleurs l'OAP1 ne fait qu'évoquer la possibilité de faire des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles, mais sans l'imposer. Pour ma part je pense que si on veut faire un vrai centre de vie de ce « cœur de village », il est impératif d'imposer, en rez-de-chaussée, des locaux pour accueillir des commerces ou des services, publics ou privés.

Recommandation n°9 : je suggère d'imposer, dans l'OAP1, la réalisation, en rez-de-chaussée, de locaux pour accueillir des commerces ou des services.

Enfin, si on veut marquer le fait que le débat reste ouvert sur cette OAP1, on peut aussi ne pas indiquer le nombre total de logements à réaliser, tout en gardant le taux de logements sociaux... et en indiquant, également, le souci du logement des personnes âgées comme le demandent certains.

OAP 2 : Deletraz Jean-Michel, André...(45)

Leur déposition est très claire :
- dans le bâtiment existant, ils souhaitent ne réaliser que « quelques logements »... et de la conversation que j'ai eue avec eux, « quelques » veut dire « au maximum 4 ».
- pour le reste du tènement, ils sont prêts à accepter 12 logements au maximum, à condition qu'il n'y en ait pas à l'Est du bâtiment existant.

A mon avis, cette demande peut être retenue dans son ensemble, on aurait, ainsi, 16 logements sur 0,387 ha, soit une densité de l'ordre de 40 log/ha, ce qui resterait tout à fait acceptable.

Recommandation n°10 : je suggère, pour l'OAP2, d'accepter de réduire à 16 le nombre de logements à réaliser, dont 4, au minimum, dans le bâtiment existant.

OAP 3 : Vignand Pascal (2) et Velluz Christiane... (48)

Il s'agit des deux propriétaires :

- l'une n'est pas très favorable à cette OAP et invoque les nuisances de voisinage provoquées par la coopérative fromagère,

- l'autre y est très favorable au point de demander que l'OAP soit scindée en 2 tranches opérationnelles.

Pour ma part je pense que scinder en deux tranches n'est pas acceptable et qu'il faut bien un accès unique comme proposé sur le schéma.

Par contre aucune de ces deux dépositions ne fait de remarque sur la densité proposé. Pour ma part je trouve que 75 log/ha, soit la plus grosse densité proposé dans ce PLU, n'est en aucune façon justifiée par le rapport et aucune explication particulière n'est donnée à ce sujet.

Et d'ailleurs, une densité plus faible permettrait, sans doute, de dégager plus d'espace au sol pour mieux traiter les conflits d'usage potentiel avec la fruitière

On pourrait ramener cette densité à 50 log/ha, ce qui diminuerait le nombre de logements demandés de 15 unités. Ceci ne pourrait qu'être apprécié par le syndicat mixte du Scot qui a attiré l'attention sur le fait que le nombre de logements envisagés dans le PLU est en léger dépassement par rapport aux objectifs du Scot.

Recommandation n°11 : je suggère, pour l'OAP3, d'accepter de réduire la densité à 50 log/ha au lieu de 75 log/ha.

Par ailleurs, étant donné le désaccord entre les deux propriétaires, il me semble peu probable que cette OAP se réalise à court terme... Il est possible que la collectivité soit sollicitée pour en acquérir une partie, dans l'attente d'une réalisation d'ensemble, ce qui permettrait une meilleure maitrise d'un déblocage progressif des OAP.

OAP 4 : Duret /Bulloz (11)

Coincées entre les deux secteurs de l'OAP 4, ces pétitionnaires expriment leur inquiétude vis-à-vis de la transformation du quartier.

A contrario, la commune souhaite affirmer sa volonté de voir le chef-lieu se densifier.

Mais la commune a voulu marquer une différence avec le coeur du Village en classant ces parcelles en Ub, avec un coefficient d'emprise à 0,20 alors qu'il n'y en a pas en Ua, et des hauteurs autorisées plus faibles qu'en Ua.

C'est pourquoi, cela doit se voir également dans l'OAP où on prévoit des petits collectifs mais cela doit se traduire également dans la densité qui doit être plus faible que dans les OAP instituées en zone Ua.

Recommandation n°12 : je suggère d'abaisser la densité autorisée dans l'OAP 4, en la ramenant par exemple à 50 log/ha pour le secteur sud et 25 dans le secteur nord.

OAP 5, 6,7 et 8 : aucune déposition

Même s'il n'y a pas de dépositions sur ces OAP, je pense qu'il est indispensable d'intervenir pour rester cohérent.

En effet là encore certaines densités me semblent une fois de plus trop élevées pour 2 de ces OAP :

- l'OAP 5, qui comme l'OAP 4 est situées en zone Ub, et où il est proposé une densité de 60 log/ha...alors que l'on se situe au milieu d'un quartier de villas. Il me semble que c'est typiquement une zone où on aurait pu imposer de « l'individuel groupé » qui se satisferait d'une densité plus faible 0,50 voire même 0,40

- l'OAP 6, qui certes est située en Ua, au début de la route des Vignes, où viennent d'être édifiés un certain nombre de collectifs.... Mais la densité proposée de 80 log/ha me semble être plus élevée que justement celle de ces opérations récentes alors qu'elle devrait être tout au plus égale voire un peu plus faible puisque l'on s'éloigne du centre.

Recommandation n°13 : je suggère d'abaisser légèrement les densités autorisées dans les OAP 5 et 6, et d'imposer de « l'individuel groupé » dans l'OAP 5.

OAP 9

- **Baumhauer** (déposition orale)

  La discussion avec ce pétitionnaire a porté sur le fait de savoir si pour mener à bien une politique de « mixité sociale », il fallait ou non rechercher une « mixité » au sein de chaque opération.

  J'ai déjà donné mon avis : je pense que c'est souhaitable en général.

  Mais dans le cas précis au sein de l'OAP 9, il est prévu de ne construire que 20 logements. Il pourrait, cependant, y avoir une certaine mixité, mais cela sera sans doute difficile.

  Il sera peut-être plus aisé de trouver un opérateur qui préfèrera ne faire que du locatif social. Et c'est une possibilité qu'il ne faut pas refuser car ces 20 logements seront peut-être la seule façon de réaliser cette OAP.

Aussi je pense qu'il faut réaffirmer l'objectif de « mixité », par exemple 50/50 et si ce n'est pas possible, accepter l'idée qu'il n'y a pas de mixité sur cette opération.

Recommandation n°14 : je suggère que l'on indique dans l'OAP que l'on fera au minimum 50% de logements sociaux.

- **Déprès Jean-Paul pour l'Association Culturelle et Sociale de Villaz (32)**

Cette déposition veut améliorer l'accessibilité de ses propres locaux situés en limite de l'OAP 9.

Pour ma part je pense que cette question est justement à traiter au sein de cet OAP 9 qui a prévu un secteur en partie dédié au « prolongement des activités des Compagnons ».

- **OAP thématique C : Pellarin (42)**

Il s'agit de l'OAP traitant des « milieux naturels » et de la nécessaire préservation des « continuités écologiques ».

La déposition donne des précisions sur la gestion des espaces boisés et apporte quelques indications particulières.

Par contre, on oublie dans le texte de l'OAP de dire l'ambition essentielle qui est, bien sûr, en premier lieu, de maintenir la pérennité de l'état boisé... et pour cela d'assurer une « gestion raisonnée » des bois.

Recommandation n°15 : je pense qu'il faut compléter la rédaction du paragraphe 3 en précisant par exemple que : l'objectif premier étant de maintenir, dans le temps, l'état boisé, il convient, bien sûr, de conduire une « gestion raisonnée » des bois.

7 dépositions font des analyses plus générales du projet de PLU

Nous l'avons déjà écrit, il y a eu, à l'occasion de cette enquête, un nombre non négligeable de dépositions qui abordent de façon plus générale ce PLU (et qui ne sont pas faites pour demander que telle ou telle parcelle soit déclarée constructible).

A l'évidence cela montre une nette implication des citoyens « villazois » dans le débat sur l'urbanisme de leur commune, ce dont on ne peut que se réjouir. Cela est sans doute la conséquence des groupes de réflexions animés par la Commune, en particulier sur le centre village.

Ces contributions intéressantes pour le débat, qui ne remettent pas en cause, fondamentalement, la globalité des choix du PLU posent cependant des questions de fond et elles méritent d'être étudiées une à une.

Il s'agit des dépositions de :

- Bovet Nathalie (23)
- Convers Denis (7)
- Dufournet Bernard (8)
- Falabrino Sylviane et Alain (35)
- Faraut Alain (36)
- Hyvert JM pour « Bien vivre à Villaz » (16)
- Richard Pierre « Bien vivre à Villaz » (31)

Je ferai une présentation de ces dépositions et une analyse par thèmes.

- **Les erreurs du rapport de présentation**

Ces dépositions relèvent deux erreurs qu'il convient de corriger dans le rapport de présentation où il est indiqué :

- que la commune de Villaz est desservie par une gare SNCF… Malheureusement de n'est pas le cas.

- que la commune de Villaz est considérée dans le Scot, une fois, comme une commune de rang B alors qu'elle est indiqué par ailleurs comme une commune de Rang C, ce qui est le cas.

Il convient donc de corriger ces deux erreurs.

Réserve n°3 : il convient de rectifier les erreurs du rapport de présentation : la commune de Villaz n'a pas la chance d'être desservie par une gare SNCF et elle n'est pas considérée dans le Scot comme une commune de rang B mais de rang C.

- **Les perspectives de croissance**

Plusieurs dépositions estiment que les perspectives de croissance du nombre d'habitants sont trop élevées… Il faut construire moins de nouveaux logements et moins de grosses opérations. Villaz y perdrait son âme !…

Il convient de rappeler que ces perspectives correspondent à une réduction volontaire du taux de croissance par rapport à la période précédente et qu'elle s'inscrit totalement dans les prévisions du Scot.

Cela correspond à une critique habituelle de ceux qui sont venus « vivre à la campagne » et qui se désolent que beaucoup comme eux ont fait ce choix, ... ce qui explique que le petit village se transforme radicalement et inexorablement.

Pour ma part, je pense que ce « ressenti » est augmenté par le nombre de logements affichés notamment dans les OAP, sans tenir compte du fait qu'il y aura une certaine « rétention foncière » et que de nombreuses opérations ne verront pas le jour, même à moyen terme.

En effet, pour moi, s'il a été facile, dans le passé récent, de réaliser quelques belles opérations de petits collectifs, il ne sera peut-être pas aussi aisé, à l'avenir, de « monter des opérations plus importantes, ...mais avec un taux de logements locatifs sociaux relativement élevé »... et ce, même si la demande d'habiter à Villaz est toujours aussi forte.

- **Les problèmes de déplacement**

Beaucoup de ces dépositions soulignent l'importance des problèmes de déplacements en particulier des déplacements « domicile-travail » par la route.

Peu de pétitionnaires parient sur une nette amélioration des deux seuls accès vers l'agglomération d'Annecy qui sont déjà fort saturés.

Ce qui amène, même, certains à se poser le problème de la poursuite de la croissance démographique... Mais ils ne sont pas plus à même que la commune d'apporter des solutions.

Par contre ils sont tous favorables à l'amélioration des « déplacements doux » :

- l'amélioration des déplacements à vélo (et vélos électriques) : ils constatent tous que la montée depuis le pont d'Onnex est exceptionnellement dangereuse... mais ils ne croient pas que l'élargissement de la voie prévue au PLU résoudra le problème.

Personnellement, en tant que cycliste régulier...je partage totalement cet avis, et je pense que seule la réalisation d'un itinéraire pour les cyclistes, totalement indépendant de la route actuelle, pourrait apporter une solution. Mais, on n'en est, malheureusement, pas là et les emplacements réservés dans le PLU permettront, peut-être, quelques améliorations limitées,... surtout pour les automobiles...et, éventuellement, les transports en commun.

- certains insistent aussi sur les déplacements piétons internes à la commune, mais ceux-ci ne sont pas, à l'évidence, traités dans ce PLU.

Une proposition principale apparait à ce sujet, c'est la réalisation d'un itinéraire piéton spécifique entre les deux pôles d'urbanisation que sont le chef-lieu et le hameau des Vignes. C'est une idée qui serait à étudier, qui aurait sans doute un intérêt, en particulier pour les scolaires.

- **Et on revient sur l'OAP1 dite « cœur du Chef-lieu »**

C'est la préoccupation majeure de ces pétitionnaires, sans doute parce que beaucoup ont participé au travail collectif de réflexion sur ce sujet… et ils regrettent le plus souvent que cette OAP1 soit adoptée maintenant, alors que les réflexions n'ont pas été menées à leur terme.

En fait, ils en ont tiré divers éléments que beaucoup semblent partager, en particulier :

- le point le plus important c'est l'espace public central, si possible végétalisé en partie,

- c'est également un parking public en sous-sol, sous cet espace central pour servir aux commerces et au public des manifestations organisées à la salle des sociétés rénovée,

- salle des sociétés rénovée et… « augmentée » par l'édification d'une halle,

- autour d'immeubles avec en rez-de-chaussée des commerces ou des services,

- et, même, pour un des pétitionnaires, une voie desservant l'ensemble,

- enfin, un programme de logements diversifié qui doit apporter une mixité sociale mais aussi une diversité des âges des populations accueillies (logement des personnes âgées). En fait, le nombre de logements leur importe peu… même si, pour la majorité, il n'en faudrait pas trop !

En définitive, ils sont déçus que l'OAP1 ne fasse que définir un nombre de logements et un impératif de mixité sociale, et se limite à indiquer que « l'aménagement d'un espace public majeur doit être travaillé dans le cadre du projet urbain ». Sans en dire plus et sans rien n'évoquer d'autre.

Pour ma part je pense, en effet, que l'OAP1 aurait pu aller beaucoup plus loin… mais je pense, après les échanges que j'ai eus avec certains d'entre eux, que les élus ont tout ceci dans leur tête. Mais comme la commune est propriétaire de l'ensemble, ils n'ont n'a pas jugé utile de l'écrire et de se fixer des contraintes.

Dans ces conditions la question qui se pose c'est : pourquoi créer une OAP 1 ?

En fait, il est évident qu'il s'agit là d'un projet complexe, fondamental pour l'avenir de Villaz, mais il ne sera possible de mieux le définir, qu'après avoir arrêté un programme, trouvé un ou des opérateurs… et mis sur pied un plan de financement.

En fait ce n'est pas le PLU et l'outil OAP qui peuvent faire cela, ce qui renforce mon sentiment que la procédure de l'OAP est peut-être, ici, inutile…

Mais dans sa forme cette OAP n'impose pas grand-chose de susceptible de nuire au projet final… elle peut donc être adoptée, en l'état, dans le cadre de ce PLU, par souci de cohérence avec les autres OAP..

L'important c'est qu'on passe à la deuxième phase, qui ne se fera pas toute seule et demandera du temps et de l'engagement de la part des élus municipaux et un soutien du Grand Annecy.

De plus il est évident que ce projet ne trouvera toute son efficacité que si, dans le même temps, est conduit un vaste projet de modernisation de l'artère principale : la route de Bonatray, comme le suggèrent certains pétitionnaires.

- **Divers points particuliers**

Au travers de ces dépositions quelques points particuliers sont évoqués :

- la déchetterie, le regret est une fois de plus exprimé de ne pas avoir une vraie déchetterie sur la commune de Villaz, mais un seul pont d'apport volontaire, très limité dans ses horaires et ses fonctions. Je pense que c'est important de réfléchir à une amélioration de ce qui existe.

- **la réglementation des parkings** : il faudrait plus de places par logement.

Pour moi la réglementation proposée en ce qui concerne les obligations, en ce qui concerne le stationnement lié au logement, est tout à fait conforme à ce qui se fait aujourd'hui … avec même les dernières tendances telles que :

- préciser que les places réalisées en sous-sol « ne soient pas closes », pour empêcher qu'elles ne se transforment en cave, mais qu'elles jouent effectivement leur rôle de parking…même on sait que les utilisateurs continueront à utiliser en priorité les places à l'air libre.
- imposer la réalisation de « stationnement vélos »

- **la réglementation** ne favorise pas l'utilisation de matériaux plus « durables » et « moins énergivores » que le béton… Malheureusement, à ma connaissance, la loi ne permet pas, aujourd'hui, d'introduire une réglementation sur ce thème dans les PLU.

- interdire tout nouvel ICPE dans la zone UX... en fait il y a toute une page du règlement sur ce sujet, parfaitement documentée, il semble difficile de faire mieux.

- favoriser « l'autonomie alimentaire » en favorisant le maraichage et les jardins partagés... Cela sera évoqué avec la déposition n°25 de Bernard Dufournet, ci-après.

2 dépositions abordent des aspects règlementaires

Il s'agit de la **déposition complémentaire de Bernard Dufournet (25)** qui demande, dans le rapport de présentation et le règlement de la zone A, une meilleure prise en compte des différents types d'exploitations agricoles et, notamment, la prise en compte du maraîchage.

En fait cette déposition fort bien étayée met clairement en évidence que le PLU n'est conçu, en ce qui concerne les zones agricoles, qu'autour d'une image unique de l'agriculteur savoyard : un professionnel à plein temps pratiquant l'élevage de bovins, à base essentiellement de près de fauche et de pâtures. (voir page 187 du rapport de présentation).

Il est bien évident qu'il y a toutes sortes d'activités de productions agricoles qui doivent pouvoir exister dans les zones agricoles de Villaz.

- diversification des productions : bovins, mais aussi élevage caprins ou ovins, production céréalière ou légumière, maraichage...

- diversification des statuts : professionnel à temps plein, ouvrier-paysan, mais aussi activité de loisirs tel que verger, potager ou potager partagé, et pourquoi pas vignes, comme c'était le cas autrefois, en atteste le hameau des Vignes.

Ceci est tout à fait dans l'esprit du Scot et des réflexions sur l'avenir à long terme de l'agriculture menées par le Grand Annecy et la Chambre d'agriculture. Toutes demandent, en particulier, que soient développées des formes d'agriculture maraîchères.

Mais toutes ces formes d'activités agricoles n'ont pas le même impact sur le paysage. Ainsi l'édification de serres, très utiles pour le maraîchage professionnel, à un impact évident sur le paysage et on peut accepter l'idée qu'elles peuvent ne pas être tolérées dans une zone agricole de protection paysagère.

Il convient donc de reprendre ces passages du rapport de présentation et du règlement en prenant en compte les réflexions et les apports de la déposition de Bernard Dufournet

Réserve n°4 : rédiger différemment les textes du rapport de présentation et du règlement qui s'opposent à une diversification de l'agriculture, afin qu'ils autorisent une large diversification.

Et, enfin, la déposition de Monsieur Lebris pour Stéphane Rosnoblet (15) qui demande la possibilité de réaliser des logements plus importants en zone UX en zone UX.

Le règlement proposé n'autorise que « 1 logement de 30m2 par bâtiment ». Constatant qu'il y a aujourd'hui dans cette zone nombre de logements beaucoup plus importants, le pétitionnaire demande que la surface autorisée soit augmentée.

Ceci est contraire à la volonté du Grand Annecy de restreindre la possibilité de logement dans ses zones d'activité. Celles-ci sont considérées comme une charge pour la collectivité au titre de l'action économique, et cela justifie qu'elles doivent être valorisées en favorisant le développement de l'activité économique.

Aussi, cette demande ne peut être retenue.

Récapitulatif des conclusions personnelles du commissaire-enquêteur

Après avoir, ci-dessus, longuement motivées mes réserves et recommandations, j'en présente, simplement, ci-dessous, la liste :

Réserve n°1 : La zone Ne et son règlement ne paraissant pas justifiés, je demande de les abandonner et de suivre l'Etat en classant les terrains concernés .en A. Etant entendu que si une proposition précise d'équipement public sur une partie de ces terrains était retenue avant l'approbation définitive du PLU, la partie concernée de ces terrains pourrait être classée en 1NAe et, pourquoi pas, intégrée à l'OAP n°9.

Réserve n°2 : il convient de corriger l'erreur en ce qui concerne la densité à l'hectare et le nombre de logements souhaités dans l'OAP1

Réserve n°3: il convient de rectifier les erreurs du rapport de présentation : la commune de Villaz n'a pas la chance d'être desservie par une gare SNCF et elle n'est pas considérée dans le Scot comme une commune de rang B mais de rang C.

Réserve n°4 : rédiger différemment les textes du rapport de présentation et du règlement qui s'opposent à une diversification de l'agriculture, afin qu'ils autorisent une large diversification.

Recommandation n°1 : je propose de simplifier les règles de « mixité » en n'imposant qu'une seule règle : par exemple 30% de la surface de plancher pour les constructions neuves. Quitte à adopter une réduction de 5% en zone Ub ou quand il s'agit de la réhabilitation d'un bâtiment ancien.

Recommandation n°2 : je suggère de modifier le règlement de la zone A :

- *** interdire tous les équipements sportifs ou les parcs d'attraction.**
- *** préciser les articles concernant les affouillements et exhaussements pour que :**
  - **- ne soient autorisés que ceux qui visent à améliorer effectivement les conditions de l'exploitation agricole,**
  - **- toutes les dispositions soient prises pour que la remise en état des sols agricoles soient assurée,**
- *** limiter à 2 le nombre des annexes autorisées.**

Recommandation n°3 : Je propose que la commune réévalue sa position pour les parcelles correspondant aux dépositions suivantes : n°51 Dechamboux - Lecoultre, 46 Terrier M et Chappaz, 53 Sonnerat et 47 Thollon.

Recommandation n°4 : étendre la zone concernée par le Stecal (Bouvard) sur l'actuel jardin d'agrément en précisant que ces terrains ne supporteraient pas de construction.

Recommandation n°5 : je propose de reclasser en Ua l'ensemble de la parcelle de JF Déronzier (33).

Recommandation n°6 : sans précisément évoquer un lieu de stockage précis avec un « emplacement réservé », je pense qu'il est souhaitable de dessiner, au sein de la zone A, des secteurs où les dépôts de matériaux inertes peuvent être autorisés

Recommandation n°7: je suggère de réduire le nombre de logements imposés dans la première tranche opérationnel, à l'Est de l'OAP 1.

Recommandation n°8: je suggère de modifier sensiblement le règlement de la zone Ua en complétant l'alinéa 6-1 de l'article U6, en écrivant que l'obligation s'applique : «*... sur l'assiette foncière du projet de construction ou celle de l'OAP s'il en existe une.*»

Recommandation n°9 : je suggère d'imposer, dans l'OAP1, la réalisation, en rez-de-chaussée, de locaux pour accueillir des commerces ou des services.

Recommandation n°10 : je suggère, pour l'OAP2, d'accepter de réduire à 16 le nombre de logements à réaliser, dont 4 au minimum dans l'existant.

Recommandation n°11 : je suggère, pour l'OAP3, d'accepter de réduire la densité à 50 log/ha au lieu de 75 log/ha.

Recommandation n°12 : je suggère d'abaisser la densité autorisée dans l'OAP 4, en la ramenant par exemple à 50 log/ha pour le secteur sud et 25 dans le secteur nord.

Recommandation n°13 : je suggère d'abaisser légèrement les densités autorisées dans les OAP 5 et 6, et d'imposer de « l'individuel groupé » dans l'OAP 5.

Recommandation n°14: je suggère que l'on indique dans l'OAP que l'on fera au minimum 50% de logements sociaux.

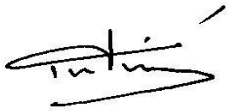
Recommandation n°15 : je pense qu'il faut compléter la rédaction du paragraphe 3 en précisant par exemple que : l'objectif premier étant de maintenir, dans le temps, l'état boisé, il convient, bien sûr, de conduire une « gestion raisonnée » des bois.

Il n'y a en définitive, de ma part, que quatre réserves, mais qui ne sont pas des réserves qui remettent en cause le PLU.

C'est dire que mon avis général ne peut être que « Favorable avec réserves »

Par contre l'enquête est très riche et m'a amené à émettre 15 recommandations et encore plus de commentaires, qui peuvent être, pour les élus, le moyen d'améliorer le document et de faciliter sa mise en œuvre.

Fait à Saint-Jorioz, le 23 Décembre 2019



Pierre Viguié, Commissaire Enquêteur