

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE

COMMUNE DE JONZIER - EPAGNY

ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

1-Dispositions administratives préalables

Nature du projet soumis à l'enquête
Objet de l'enquête publique
Prescription de l'enquête
Désignation du commissaire enquêteur
Cadre juridique

2-Composition du dossier de l'enquête

3-Organisation de l'enquête

Historique et contacts préalables
Mesures de publicité

4-Déroulement de l'enquête

Accueil du public
Ambiance de l'enquête
Registre d'enquête
Observations consignées aux registres, notes, courriers ou courriels annexés aux registres
Permanences en mairie de Jonzier-Epagny

5-Présentation du projet

6-Examen, analyse des observations, avis ou remarques formulés par le public

7-Procès-verbal de synthèse

1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES

La commune de Jonzier-Epagny a décidé par délibération en date du 28 juillet 2015 de prescrire la révision du PLU et préciser les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Par délibération en date du 25 avril 2017, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU.

La présente enquête, conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, relative à la révision du PLU, a été prescrite par arrêté municipal de Monsieur le Maire de Jonzier-Epagny n° 2017/026 en date du 25 /07/2017, acte certifié exécutoire par la mairie de Jonzier-Epagny compte tenu de sa réception en préfecture le 26/07/2017.

L'arrêté précité proposait également la mise à l'enquête du zonage d'assainissement – volet eaux pluviales. Le dossier n'étant pas prêt, l'arrêté n° 2017/027 a supprimé la mise à l'enquête du zonage assainissement - volet eaux pluviales.

Monsieur Jean Paul Bron, ingénieur retraité, demeurant 30 impasse du Four, 74930 à PERS-JUSSY, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par décision n°E170000268/38 en date du 28.06.2017.

Cadre Juridique - Mention des textes requis

Code de l'urbanisme : L.153-19 et suivants, L. 153-11 et suivants, R. 153-3 et suivants,

Code de l'environnement : articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

2 .COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUÊTE

Délibération du 28 juillet 2015 relative à la prescription de la révision du PLU.

Délibération du 25 avril 2017 : bilan de la concertation et arrêt du projet

Avis des personnes publiques associées

1. Rapport de présentation

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4-Règlement écrit

5. Plans de zonage au 1/5000

6. Annexes

Annexe sanitaire eau potable

Annexe sanitaire assainissement

Annexe sanitaire eaux pluviales

Notice - eaux pluviales

Plan EP - diagnostic

Plan EP – travaux- recommandations

Plan EP - réglementation

Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000

Liste des servitudes d'utilité publique

3-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Historique et contacts préalables

- 16.06.2017 : Contact avec le Tribunal Administratif de Grenoble sollicitant ma nomination
- 28.06.2017 : Nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble.
- 11.07.2017 : Contact téléphonique avec Madame Sabine Fol, Responsable administratif à la mairie de Jonzier-Epagny
- 18.07.2017 : Réunion en mairie de Jonzier-Epagny avec Monsieur Michel Mermin maire de la commune, Madame Christiane Bouras adjointe en charge de l'urbanisme, Monsieur David Mery Adjoint, Monsieur Patrice Lachenal adjoint et Madame Sabine Fol responsable administratif, pour l'organisation de l'enquête.
- 18.07.2017 : Visa des pièces du dossier à la mairie de Jonzier-Epagny
- 25.08.2017 : Arrêté municipal n° 2017/026 pour mise à l'enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme.

- 29.08.2017 : Signature du registre d'enquête et visite de la commune.
- 18.09.2017 : Ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Jonzier-Epagny
- 28.09.2017 : Rencontre avec Monsieur Michel Mermin maire de la commune, Madame Ehrhardt Mireille Urbaniste BE Pluris, Madame Bouras Christiane adjointe en charge de l'urbanisme, Madame Sabine Fol responsable administratif, avec pour objet l'examen des observations des personnes publiques associées.
- 20.10.2017 : Fermeture de l'enquête publique et clôture du registre par le CE.
- 24.10.2017 : Présentation du procès-verbal d'enquête à Monsieur le Maire de Jonzier-Epagny
- La commune n'a pas produit de mémoire en réponse..
- 14.11.2017 dépôts du rapport et des conclusions en mairie de Jonzier-Epagny

Mesures de publicité

Les dispositions prévues par la loi en pareil cas ont été respectées.

- Publicité sur les journaux

Le Dauphiné Libéré du 31/08/2017

Le Messenger du 31/08/2017

Le Dauphiné Libéré du 21/09/2017

Le Messenger du 21/09/2017

- Publicité par affichage et sur le site

Du 30.08.2017 au 20.10.2017, l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique prescrite par arrêté n°2017/26 du lundi 18 septembre à 9 heures au vendredi 20 octobre 2017 à 20 heures, portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme a été assuré sur les panneaux d'affichage de la mairie de Jonzier-Epagny, sur les panneaux situés sur les secteurs de la commune sous la forme d'une affiche en format A2 sur un fond jaune fluo et sur le site internet de la commune.

Cet affichage fait l'objet d'un certificat d'affichage.

Dossier

Conforme à la réglementation, il a été tenu à la disposition du public du 18.09.2017 au 20.10.2017 inclus pendant les heures d'ouverture de la mairie de Jonzier-Epagny et jusqu'à 20 heures le 20/10/2017. Il était également consultable sur le site internet de la commune et un ordinateur dédié à l'enquête était à la disposition du public.

4-DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Accueil du public

Le public était accueilli dans une salle de réunion mise à disposition de l'enquête pour les permanences. Les tables étaient suffisamment grandes pour consulter avec aisance les dossiers. La confidentialité était assurée car le public pouvait attendre à l'extérieur de la salle.

Ambiance de l'enquête

Aucun incident à signaler.

Registre d'enquête

Le 20.10.2017 à 20h00, le registre d'enquête d'utilité publique, ouvert et paraphé par mes soins, a été clos et signé par mes soins.

Observations consignées aux registres, notes, courriers et courriels annexés aux registres

En mairie de Jonzier-Epagny,
Personnes venues se renseigner pendant les permanences sans laisser d'observations : 12
Observations consignées au registre d'enquête : 3
Notes ou courriers annexés au registre d'enquête : 16
Courriels annexés au registre d'enquête : 3

Permanences en mairie de Jonzier-Epagny

- le 26.09.2017 de 09 h00 à 12 h00
- le 06.10.2017 de 17 h00 à 20 h00
- le 10.10.2017 de 09 h00 à 12 h00
- le 20.10.2017 de 17 h00 à 20 h00

5. PRÉSENTATION DU PROJET

❖ *OBJECTIFS DE LA RÉVISION*

Par délibération en date du 28 juillet 2015, le conseil municipal a décidé la mise en révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal et d'approuver les objectifs poursuivis par cette révision, à savoir :

- élaborer un document d'urbanisme équilibré et solidaire à l'échelle du Genevois en tenant compte du Schéma de Cohérence Territoriale et proposant les fondements d'un projet urbain durable.
- préserver les espaces naturels et espaces affectés aux activités agricoles et forestières en priorisant la gestion économe de l'espace.

Les enjeux de la révision du PLU

- Permettre un développement de l'habitat compatible avec les orientations du SCOT ;
- Mettre en place les conditions favorables à la création de logements pour les catégories spécifiques (jeunes, primo-accédants et seniors) garantissant la mixité sociale ;
- Répondre aux prescriptions du programma local de l'habitat ;
- Permettre dans certains secteurs une mixité des fonctions (habitat, artisanat,...) pour favoriser l'accueil de nouvelles activités compatibles avec le caractère résidentiel des zones ;
- Valoriser la présence de l'activité agricole sur le territoire et permettre l'implantation des exploitations agricoles ;
- Permettre la réalisation de projets de sécurisation des liaisons entre les différentes entités villageoises ;
- Renforcer le maillage de cheminements doux à l'échelle du territoire communal ;
- Mettre en place les conditions favorables au développement et à l'adaptation des équipements scolaires, sportifs et associatifs ;
- Traduire dans le document du PLU l'orientation du SCOT de préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- Prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue du territoire et notamment les continuités écologiques ;
- Valoriser le paysage communal et gérer le grand paysage selon les prescriptions définies au SCOT ;
- Privilégier le renforcement des opérations sur le bourg centre ;
- Permettre de conserver des entités distinctes entre Jonzier et Vigny ;
- Mettre en place les conditions pour assurer la préservation du patrimoine ancien ;
- Intégrer le développement communal dans les réflexions du SCOT approuvé le 16 décembre 2013 ;
- Prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires et notamment celles issues des lois ENR et ALUR.

❖ LA CONCERTATION

Par délibération en date du 28 juillet 2015, le conseil municipal de Jonzier-Epagny a prescrit la révision du PLU et fixé les modalités de la concertation, comme suit :

- information régulière dans le bulletin municipal,
- tenue de deux réunions publiques avant l'arrêt du projet,
- la mise à disposition du public des éléments d'étude au fur et à mesure de leur avancement en mairie,
- la mise à disposition d'un registre d'observations en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, et ce tout au long de la phase d'études,

Le conseil municipal s'est réuni aux dates suivantes :

28 juillet 2015 : prescription de la révision du PLU

26 avril 2016 : présentation et débat sur le PADD

25 avril 2017 : bilan de la concertation et arrêt du PLU

Déroulement de la concertation

Pendant la procédure, le public a été informé de l'état d'avancement du PLU par le biais d'insertion dans la presse, des panneaux d'affichage, du bulletin municipal ou d'affichettes distribués dans les boîtes aux lettres.

Les principales dates d'information du public sont les suivantes :

- insertion dans la presse et affichage de la délibération du conseil municipal de prescription de la révision du PLU en date du 28 juillet 2015
- ouverture du registre de concertation en mairie dès le démarrage des études,
- article dans le bulletin municipal Jonzier Info n°54 sur le PLU et mise à disposition des premiers documents en mairie
- annonce de la première réunion publique en date du 14 juin 2016, par affichage et distribution d'affichettes dans les boîtes aux lettres. Réunion de présentation du diagnostic et du PADD.
- annonce de la deuxième réunion publique en date du 2 décembre 2016 par information dans JONZIER INFO n°56, par affichage et distribution d'affichettes dans les boîtes aux lettres. Réunion pour la présentation du dossier avant l'arrêt.

Le public a pu consulter le dossier en mairie et déposer ses observations sur le registre de concertation ou lors des permanences du maire, conformément aux modalités de concertation prévues le 28 juillet 2015.

❖ PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE-PADD

Le PADD s'articule autour de 4 axes principaux :

Axe 1 : Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme de la commune

- Maîtriser le développement urbain et l'organiser de façon progressive
- Renforcer et densifier le pôle de centralité du chef-lieu
- Préserver la qualité du cadre de vie
- prendre en compte les risques naturels
- Diversifier les formes urbaines

Axe 2 : Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Préserver le fonctionnement écologique du territoire
- Préserver les terres agricoles
- Assurer la gestion des eaux pluviales

Axe 3 : Orientations générales thématiques

Habitat

- Permettre un parcours résidentiel varié et complet sur la commune

Transport et déplacement

- Sécuriser les déplacements
- Développer la desserte en transport en commun

- Valoriser et recréer des itinéraires de déplacements piétons-cyclistes

Développement des communications numériques

- Accéder à un bon niveau d'accès aux communications numériques

Equipement commercial

- Favoriser le maintien et le développement de commerces et services de proximité

Développement économique

- Permettre le développement et l'accueil d'entreprises
- Permettre le développement des activités agricoles existantes
- Encourager l'activité touristique

Loisirs

- Conserver un bon niveau d'équipement de loisirs

Axe 4 : objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune s'est fixée un objectif de réduction de 40% de la consommation foncière relevée entre 2007 et 2016 afin de la limiter à 34 ares par an.

- SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNALE DE LA COMMUNE

Commune du Genevois, Jonzier-Epagny comptait 765 habitants en 2014 et s'étend sur 712 hectares.

Proche de la frontière Suisse, Jonzier-Epagny dépend de l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois. Elle se situe à environ 13kms de Saint-Julien-en-Genevois, 20 kms de l'aéroport Genève-Cointrin et 31 kms d'Annecy.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Genevois qui regroupe 17 communes.

A l'échelle de la Communauté de Communes, Jonzier-Epagny fait partie des communes désignées comme « villages » dans le cadre du SCOT du Genevois avec un poids de population inférieur à 1000 habitants.

Elle est constituée d'un village et de deux hameaux, (Jonzier, Epagny, Vigny), d'un lieu-dit (Mont-Sion) et de l'extrémité Nord d'un hameau (Les Barraques) appartenant aux communes de Jonzier-Epagny et de Minzier. Elle est limitée au Nord par les communes de Dingy-en-Vuache, Chênex et Vers, à l'Est et au Sud par Minzier.

Le territoire appartient à l'unité paysagère de la plaine vallonnée comprise entre les extrémités Sud des massifs du Vuache et du Salève.

La commune fait partie du syndicat à vocation unique du Vuache qui exerce ses compétences principalement dans le domaine de l'environnement, du cadre de vie et du développement touristique.

Elle fait également partie : du syndicat des énergies et de l'aménagement numérique de la Haute-Savoie
du syndicat mixte d'exécution du contrat de rivières des Usses (SMECRU)
du SIVU des écoles de Jonzier- Savigny

➤ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la révision et lors de l'actualisation du diagnostic, 5 sites ont été identifiés comme sites d'enjeux remarquables présentant un caractère particulièrement stratégique pour l'avenir du territoire. Ces 5 secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. Ils seront urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.

• OAP 1- Centre Bourg

D'une superficie de 12485 m², le secteur se situe au cœur du chef-lieu. Il jouxte le pôle d'équipements publics, de services et commerces existant autour de la mairie.

L'organisation viaire

L'accès principal à la zone sera situé au niveau du carrefour de la route de Noverly et de la route en direction d'Epagny. Cette nouvelle voie de circulation devra intégrer une dizaine de places de stationnement et être traitée en zone 30.

Les déplacements piétons-cyclistes

L'aménagement du réseau viaire de la zone devra garantir la réalisation d'une liaison piétons-cyclistes sécurisée permettant de relier l'école, la mairie, la salle communale et les équipements sports et loisirs situés au sud de la commune.

Les espaces collectifs de l'opération

Les stationnements de surface devront être accompagnés d'un aménagement paysager. Des stationnements visiteurs devront être réalisés à raison d'une place pour 4 logements.

Les espaces privés

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysagé et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques. L'adaptation au sol des constructions devra éviter les terrassements importants.

La gestion des eaux pluviales

Les principes de base à retenir :

- limiter le ruissellement à la source en limitant l'imperméabilisation du sol,
- restreindre la collecte des eaux pluviales,
- réguler les flux collectés,
- ralentir les eaux de ruissellement,
- infiltrer le plus en amont possible,
- réutiliser l'eau de pluie.

Le traitement des déchets

Un espace de stockage et de collecte devra être aménagé dans le cadre de l'opération.

Les principes en matière d'habitat, de mixité urbaine et sociale

Les principes d'aménagement visent à répondre au principe du PADD en matière de diversification de l'offre de logements et de mixité fonctionnelle.

Ce secteur permettra la réalisation d'environ 43 logements dont 20% de logements sociaux.

OAP 2 – Au Long Perrier

D'une superficie de 7675 m², ce secteur se situe au nord du chef-lieu.

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur, en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

L'organisation viaire

La zone sera desservie par deux voies en impasse à partir de l'accès existant.

L'OAP 2 reprend l'ensemble des préconisations retenues pour l'OAP 1.

Elle précise que les haies boisées existantes situées en limite ouest de la zone et à la jonction des deux tranches de l'opération devront être préservées sur une largeur minimum de 5 mètres. Sur la base d'une densité moyenne comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, l'opération permettra de réaliser environ 12 logements.

OAP 3 – Pré De Novéry

D'une superficie de 4045 m², le site jouxte deux opérations d'habitat récentes. Le site est accessible à l'ouest depuis la route de Vigny et desservi en limite sud par une voie privée existante.

L'OAP 3 reprend l'ensemble des préconisations retenues pour les OAP.

Elle précise que l'accès au site sera obligatoirement commun avec l'opération déjà réalisée et que la transition avec l'espace agricole se fera en respectant un recul de 10 mètres des limites séparatives en limite nord.

Sur la base d'une densité comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare, ce secteur permettra la réalisation d'environ 8 logements.

OAP 4 – Vigny

D'une superficie de 7666 m², le secteur est situé au cœur d'un ilot urbanisé et constitué de prairies.

Le secteur est desservi au nord par la rue du lavoir et traversée du nord au sud par une ligne électrique moyenne tension.

La desserte de la zone sera réalisée par une voie traversante à sens unique.

L'OAP 4 reprend l'ensemble des préconisations retenues pour les OAP.

Sur la base d'une densité comprise entre 18 et 22 logements à l'hectare, ce secteur permettra la réalisation d'environ 16 logements.

OAP 5 – Sur Les Mules

D'une superficie de 2728m², ce petit secteur est situé au chef-lieu au droit du giratoire.

La desserte de la zone sera réalisée par un accès unique à partir du chemin existant au sud du site.

L'OAP 5 reprend l'ensemble des préconisations retenues pour les OAP.

Sur la base d'une densité entre 12 et 20 logements à l'hectare, ce secteur devra permettre la réalisation d'environ 4 logements.

➤ COMPATIBILITE DU DOCUMENT AVEC LES DOCUMENTS LOCAUX DE RANGS SUPERIEURS

Le PLU de Jonzier-Epagny doit être compatible avec : Le schéma de Cohérence Territoriale du Genevois - Le schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux du Bassin Rhône-Alpes - Le schéma Régional de cohérence écologique - Le plan Climat Energie territorial du Genevois - Les servitudes d'utilité publique - Le programme local de l'habitat du Genevois - La loi montagne - Le Schéma directeur d'Assainissement et d'Eau potable.

➤ LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les zones de protection et les inventaires patrimoniaux

- La commune n'est pas concernée par le réseau Natura 2000
- Aucun Arrêté préfectoral de protection de biotope n'est recensé sur la commune
- La commune n'est pas concernée par les ZNIEFF

6. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1-Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc 73-74

La Chambre d'Agriculture demande que soit explicitée dans le rapport de présentation la phrase relative aux implantations des sorties d'exploitations en zone agricole et que soit mis à jour les données relatives aux exploitations agricoles notamment celles professionnelles.

Elle demande que soit réexaminée l'OAP « centre-Bourg » afin de contenir les liaisons viaires dans la zone 1AUa.

Elle sollicite le reclassement de la zone 1 AUb de « Pré Novéry » en zone agricole.

Elle constate que le règlement de la zone Ap gêne le développement d'une activité agricole maraîchère au lieu-dit « Les Crêts ».

Elle sollicite des modifications réglementaires pour les dépôts de matériaux inertes et les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur les lieux est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et les aires de stationnement au sein des secteurs Ac et Al.

Sous réserve de la prise en compte des modifications et compléments demandés, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de PLU.

Avis CE

La commune complètera le rapport de présentation pour le volet agricole.

Elle complètera l'OAP du « centre-bourg » pour lever toute ambiguïté sur le bouclage viaire indiqué qui correspond à une réflexion d'urbanisme à long terme au-delà de la temporalité de ce PLU.

La commune souhaite conserver la zone 1 Aub de « Pré de Noverly ». Ce secteur se situe en continuité du bourg et constitue une emprise très restreinte sur le tènement agricole. (6%). L'urbanisation de ce petit secteur ne nécessite pas la création de nouvelle voirie et fixe une limite à l'urbanisation Nord du chef-lieu. Cette limite d'urbanisation sera sanctuarisée afin de protéger la coupure d'urbanisation entre la centralité et Vigny. Cette coupure verte supporte par ailleurs le corridor écologique figurant au SRCE et au SCOT.

Cependant, la commune devrait modifier l'OAP « Pré de Noverly » pour adapter la temporalité de ce projet, au-delà de l'urbanisation des zones 1 AU du « centre-bourg, de « Vigny » et de « long Perrier ». Un classement 2AU pourrait également convenir à ce secteur.

Le projet de PLU arrêté a bien classé en zone A l'activité maraîchère pour ne pas gêner son développement.

Pour éviter le mitage de l'espace agricole, la commune propose d'intégrer où d'accoler le logement de l'exploitant au bâtiment agricole existant en ramenant la surface de plancher maximum à 120m². Cette proposition me paraît acceptable.

2-CCI Haute-Savoie

La CCI Haute-Savoie donne un avis favorable au projet de PLU.

Avis CE

Prend acte de l'avis favorable de la CCI

3-Chambre des Métiers et de l'Artisanat Haute-Savoie

La Chambre des Métiers et de l'artisanat partage les orientations retenues au PADD relatives au maintien et au développement de services de proximité en centralité et permettant l'accueil d'entreprises dans le tissu urbain existant.

Elle demande de préciser les surfaces retenues pour l'accueil des commerces et services dans l'OAP 1 du centre-bourg.

Elle invite à adopter, pour les activités artisanales, des règles identiques à celles des commerces, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat et à restreindre le périmètre où les activités commerciales et de services avec point de vente sont autorisés afin de

renforcer la centralité évoquée dans le PADD. Elle invite également à interdire les activités commerciales en zone Ac.

Elle souhaite une réflexion à l'échelle intercommunale pour les déchets du BTP.

Sous réserve de la prise en compte de ses observations la Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable au projet de PLU.

Avis CE

La commune modifiera le règlement pour limiter la surface de plancher des commerces à 300m².

La commune ne souhaite pas limiter l'activité commerciale à un secteur bien déterminé afin de laisser la possibilité d'implantation éventuelle d'une petite activité commerciale dans un noyau ancien.

4-Département Haute-Savoie

Le département, après avoir pris connaissance du dossier de PLU arrêté ne formule aucune remarque eu égard à ses domaines de compétence et donne un avis favorable.

Avis CE

Prend acte de l'avis favorable du département.

5-INAO

L'INAO souligne les choix d'orientation en faveur de la protection du foncier agricole et du maintien de l'activité agricole par le classement en zone A des parcelles proches des bâtiments d'élevage.

Néanmoins, l'institut s'interroge sur l'opportunité de classer en secteur « Pré Noverly » une partie de la parcelle 1478 en zone Aub alors qu'en « centre-bourg » la zone Aua aurait pu être étendue à l'ensemble de la parcelle 849 évitant ainsi l'enclavement de son extrémité sud. L'INAO demande à ce que la zone « Au long Perrier » soit réduite (remettre en A la partie qui est située sur la parcelle 1753).

L'INAO ne s'oppose pas au projet du PLU.

Avis CE

La commune souhaite conserver la zone 1 Aub de « Pré de Noverly » et ne pas réduire la zone « Au Long Perrier » en classant en zone agricole la partie située au Nord de la haie. Ces secteurs se situent en continuité du bourg et constituent une emprise très restreinte sur le tènement agricole. Cependant, la commune modifiera l'OAP « Pré de Noverly » pour adapter la

temporalité de ce projet, au-delà de l'urbanisation des zones 1 AU du « centre-bourg, de Vigny et de long Perrier ». Un classement 2AU pourrait également convenir à ce secteur.

6-Services de l'état

Consommation de l'espace agricole, naturel et forestier

Les services de l'état observent que 0,8ha a d'ores et déjà été consommé depuis l'approbation du SCOT du Genevois et que cette surface consommée doit être déduite des 3ha admis par le SCOT. Ils précisent donc que l'extension de l'enveloppe urbaine prévue au PLU (3,46ha dont 2,7ha au Chef-lieu et 0,76 à Vigny) est excessive et doit être réduite d'au moins 1ha.

Ils demandent que la délimitation des zones urbaines soit ajustée aux besoins réels, de l'ordre d'une soixantaine de logements, à accueillir de manière préférentielle au Chef-lieu et à Vigny, où une intensification de l'urbanisation doit être prévue dans l'OAP et la suppression de la zone 1 AUB de « Pré de Noverly » et la réduction de la zone « Au Long Perrier » en classant en zone agricole la partie située au Nord de la haie.

Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages

- Evaluation environnementale

Les services de l'état observent que le règlement écrit ne fait pas de distinction entre les différentes zones naturelles identifiées au plan de zonage, malgré la richesse et l'intérêt de l'environnement soulignés dans le rapport de présentation et le PADD. Ils rappellent que les différents espaces sensibles identifiés dans le RP, justifient leur délimitation au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et la mise en place de protections particulières au moyen de règles associées en conséquence.

Ils s'interrogent sur la pertinence du classement des vergers en zone naturelle Nv et non en zone agricole.

- Espaces agricoles

Les services de l'état s'interrogent sur les dispositions retenues dans les zones A et Ap relatives aux dépôts de matériaux inertes liés aux travaux d'intérêt public de la commune. Afin de limiter le mitage dans la zone A, les maximums pour les annexes devront être ramenés à 10 m de l'habitation et l'extension des constructions à 20% de la surface de plancher existante.

Ils demandent la suppression du STECAL du Mont-Sion qui a reçu un avis défavorable de la CDPENAF.

- Prise en compte du programme local de l'habitat (PLH)

Les services de l'état constatent que la volonté de compléter l'offre locative et en accession est affichée au PADD mais que la traduction réglementaire est insuffisante et indiquent les

dispositions réglementaires à adopter dans le PLU pour améliorer la compatibilité avec l'objectif de mixité sociale du PLH et du SCOT.

- Servitudes d'utilité publique

Les services de l'état demandent que les périmètres de préservation des ressources naturelles présentes sur la commune soient délimités au document graphique du règlement et que les secteurs concernés par la présence de la canalisation de transport d'hydrocarbure soient également délimités.

Les services de l'état émettent un avis favorable au projet de PLU arrêté par la commune et demandent à la commune de tenir compte des observations contenues dans son avis pour améliorer la mixité sociale et la modération de la consommation de l'espace.

Avis CE

Au cours de la réunion du 28/09/2017 relative à l'examen des observations des personnes publiques associées à laquelle participait le maître d'ouvrage du projet PLU, le cabinet pluralis urbaniste et le commissaire enquêteur, la commune a apporté des éléments de réponse qui me paraissent bien prendre en compte les observations des services de l'état.

Notamment, pour compléter le rapport de présentation ou modifier le règlement pour mieux expliciter les hypothèses chiffrées retenues pour la consommation d'espace, pour la protection des zones humides, des vergers, des espaces boisés, pour interdire les constructions, les affouillements et exhaussements en zone naturelle, pour réglementer les annexes en zone agricole,

La commune souhaite conserver la zone 1 AUb de « Pré de Noverly » et ne pas réduire la zone « Au Long Perrier » en classant en zone agricole la partie située au Nord de la haie. Ces secteurs se situent en continuité du bourg et constituent une emprise très restreinte sur le tènement agricole. Cependant, la commune modifiera l'OAP « Pré de Noverly » pour adapter la temporalité de ce projet, au-delà de l'urbanisation des zones 1 AU du « centre-bourg, de Vigny et de long Perrier ». Un classement 2AU pourrait également convenir à ce secteur.

Cette limite d'urbanisation sera sanctuarisée afin de protéger la coupure d'urbanisation entre la centralité et Vigny. Cette coupure verte supporte par ailleurs le corridor écologique figurant au SRCE et au SCOT

S'agissant du STECAL du Mont-Sion, la commune souhaite son maintien qui permettrait d'envisager la création d'une activité artisanale de paysagiste qui se substituerait à une activité agricole non pérenne du fait de locaux inadaptés ne répondant plus aux normes actuelles. Par ailleurs, le STECAL proposé respecte le règlement sanitaire départemental dans un secteur à dominante habitat. Le maintien de ce STECAL me paraît acceptable pour les raisons précitées afin de ne pas laisser en friche ce secteur.

Prise en compte du PLH

La commune s'engage à respecter les dispositions du PLH et du SCOT pour le nombre de logements sociaux, pour modifier les deux OAP « centre Bourg et Vigny » et inscrire des

périmètres de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme pour les deux secteurs précités. Elle fera le point sur les logements sociaux créés depuis l'approbation du PLH et du SCOT.

Pour les observations relatives à la forme et les réflexions et suggestions, la commune complètera le rapport de présentation et adaptera le règlement. La commune souhaite conserver la règle inscrite pour le stationnement et, ne pas modifier au vu du taux de motorisation très élevé en Haute-Savoie et d'absence de transport en commun efficient sur le secteur.

7-Communauté de Communes du Genevois

La Communauté de Communes du Genevois souligne que la commune de Jonzier-Epagny l'a fortement associée tout au long de l'élaboration de son PLU et relève certains éléments appréciables :

- La rédaction de l'article 7, avec trame commune à l'ensemble des zones, favorisant l'optimisation et la densification du foncier (capacité de construire en limite sur une hauteur limitée).
- La rédaction de l'article 9, permettant au chef-lieu et dans les noyaux anciens de reproduire la densité existante et ailleurs de favoriser une intensification de la densité.

Le projet de PLU établi pour la période 2017 à 2023 vise la création de 104 logements pour se caler sur les objectifs du SCOT, soit une augmentation d'un tiers du parc de logements de la commune. Cela consiste à accueillir environ 183 habitants supplémentaires, soit une croissance annuelle de 2%.

Pour les accueillir, le projet de PLU recense une capacité en densification de 2,84 ha répartis sur le chef-lieu, le hameau de Vigny et le hameau d'Epagny.

La Communauté de Communes constate que l'objectif de mixité sociale est insuffisant : à minima 11 logements locatifs sociaux et 6 en accession sociale à la propriété doivent être inscrits. Alors que seuls 8 locatifs sociaux sont prévus.

La CGC souhaite que le projet de PLU fixe un objectif en matière de logements abordables.

La densité moyenne des nouvelles opérations de développement résidentiel 24 logements à l'hectare est compatible avec la prescription du SCOT (25 lgts à l'ha).

La CCG fait des observations sur les OAP :

- Introduire la référence à la liste des espèces végétales locales et espèces invasives pour les aménagements extérieurs
- insuffisance de protection des haies « au long Perrier »
- Sur le secteur du « Pré de Noverly » : illustrer par un schéma une limite nord boisée à créer et introduire ce cordon boisé aux principes d'organisation et d'aménagement du secteur.
- Sur le secteur de Vigny : modifier le principe de la desserte de la zone.
- Sur le secteur de « sur les mules » : préciser la forme urbaine attendue.

La CCG fait des observations sur le règlement :

- En toute zone prévoir des dispositions pour les clôtures pour favoriser le passage de la petite faune.
- Sur les zones UA, UB, elle propose des modifications des articles 6, 7, 8, pour les implantations des constructions afin d'optimiser la performance énergétique des constructions, pour autoriser des implantations en limite séparative et des suggestions pour limiter les covisibilités.
- Sur la zone 1 AU : Elle demande de retranscrire les objectifs fixés aux OAP1, 2, 3, 4, 5 et d'inscrire une servitude de mixité sociale pour l'OAP n°1. Elle demande également de prévoir un espace commun pour les opérations de plus de 12 logements.
- Pour la zone A, la CCG demande à la commune d'y interdire la vocation logement et d'autoriser uniquement un local de surveillance, intégré au bâtiment agricole, avec une surface de plancher de 40m² maximum.

La CCG demande de limiter le nombre de constructions annexes, de compléter l'article 4 relatif à la desserte eau potable et au raccordement à l'assainissement.

Observations sur le zonage

Compléter le document graphique pour faire apparaître les haies et les espaces boisés manquants. Faire apparaître clairement le corridor situé entre le centre-bourg et Vigny, où la coupure d'urbanisation est primordiale.

La CCG émet un avis favorable au PLU, sous réserve d'approuver un projet de PLU mettant en œuvre l'objectif de mixité sociale du SCOT et du PLH.

Avis CE

La commune s'engage à respecter les dispositions du PLH et du SCOT pour le nombre de logements sociaux, pour modifier les deux OAP « centre Bourg et Vigny » et inscrire des périmètres de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme pour les deux secteurs précités. Elle fera le point sur les logements sociaux créés depuis l'approbation du PLH et du SCOT.

La commune s'engage également à saisir toutes les opportunités foncières pour augmenter son parc de logements sociaux ou abordables.

La liste des espèces végétales locales et espèces invasives sera annexée aux OAP et au règlement écrit.

Pour le reste des suggestions proposées, la CCG prendra connaissance des réponses apportées par le maître d'ouvrage, qui me paraissent pertinentes soit pour compléter le document ou expliciter les dispositions retenues.

Rapport à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le maire indique que le nombre de logements prévus est de 85, et non 105 comme indiqué par erreur dans le rapport de présentation, que la surface des extensions d'urbanisation prévues est de 3,15 ha et non 3,4, que les autorisations de construire délivrées depuis l'approbation du SCOT se situent dans l'enveloppe urbaine, que la zone A1 qui a perdu toute vocation agricole, peut néanmoins être réduite. Il précise qu'il est d'accord pour supprimer le STECAL du Mont-Sion et intégrer ce secteur en zone A.

La CDPENAF émet un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de :

- supprimer la zone 1 AUb de Pré de Noverly
- réduire la zone 1 AUb Au Long Perrier, en classant en zone agricole la partie située au Nord de la haie.
- densifier la zone 1AUb de Vigny
- revoir le règlement de la zone naturelle
- supprimer le STECAL Ac du Mont-Sion.

Avis CE

La commune souhaite conserver la zone 1 AUb de « Pré de Noverly » et ne pas réduire la zone « Au Long Perrier » en classant en zone agricole la partie située au Nord de la haie. Je considère que ces secteurs se situent en continuité du bourg et constituent une emprise très restreinte sur le tènement agricole. Cependant, la commune modifiera l'OAP « Pré de Noverly » pour adapter la temporalité de ce projet, au-delà de l'urbanisation des zones 1 AU du « centre-bourg, de Vigny et de long Perrier ». Un classement 2AU pourrait également convenir à ce secteur.

S'agissant du STECAL du Mont-Sion, la commune est favorable à son maintien qui permettrait d'envisager la création d'une activité artisanale de paysagiste qui se substituerait à une activité agricole non pérenne du fait de locaux inadaptés ne répondant plus aux normes actuelles. Par ailleurs, le STECAL proposé respecte le règlement sanitaire départemental dans un secteur à dominante habitat. Le maintien de ce STECAL me paraît acceptable pour les raisons précitées et ne pas laisser en friche ce secteur

Décision de la mission régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

La mission régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes considère :
Qu'en termes de gestion économe de l'espace :

- La population actuelle de la commune s'élève à environ 760 habitants ; que le projet de croissance démographique fixé par la commune et annoncé comme cohérent avec les objectifs du Schéma de Cohérence territoriale du Genevois, vise l'accueil de 150 habitants supplémentaires sur 10 ans, soit la construction d'environ 70 logements pour une hypothèse de taille moyenne des ménages de 2,1 habitants/ménage ;

- La surface globale annoncée au dossier de demande comme devant être consommée est d'environ 3 ha, ce qui correspond à une densité comprise entre 20 et 25 logements par hectare, appréciable pour le secteur concerné ;
- L'accueil de cette population est annoncé comme devant se faire en priorité grâce au renouvellement du bâti existant, secondairement grâce à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 1,8 ha situé à proximité des équipements publics et enfin de trois secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine ;

Considère également qu'une amélioration de la prise en compte des continuités écologiques et des risques est annoncée dans le formulaire de demande avec la création d'un zonage Nr ;

Considère que l'identification par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'un corridor situé au Nord de la commune sur des terres agricoles et la création de la zone Ap annoncée dans le formulaire de demande comme étant une zone inconstructible, y compris pour l'agriculture, permette de garantir la préservation de ce corridor écologique ;

Considère que les ressources en eau et le système d'assainissement sont annoncés comme suffisants pour assurer les besoins futurs ;

Considère en définitive, qu'au regard des éléments fournis par la commune et des connaissances disponibles à ce stade, que la procédure de révision du PLU de la commune n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale.

Avis CE

Prend acte que la procédure de révision du PLU de la commune n'est pas de nature à justifier la réalisation d'une évaluation environnementale.

7- AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS, NOTÉES, AUX REGISTRES D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE

1-Madame Verbugghe Solenne 150 chemin des vergers 74520 Jonzier-Epagny

Elle considère qu'elle n'est pas concernée par le dysfonctionnement n°2 se rapportant aux risques de ruissellement et inondation sur le secteur d'Epagny. Elle précise que la photo

présentée à côté du plan montre son habitation, pourtant non concernée par le problème .Elle sollicite la suppression de cette photo.

Avis CE

Il me semble effectivement que ce ne soit pas la bonne photo qui illustre le dysfonctionnement n°2. La maison présentée est en surélévation et non dans une cuvette. La commune fera corriger le document pour ne pas porter préjudice à la propriété de Madame Verbnugghe.

2-Indivision Gaillard Fernande et Gérard , 249 route du long Perrier, 74520 Jonzier-Epagny

Ils attirent l'attention sur le fait qu'un hangar agricole d'une surface de 300m² se trouve sur la parcelle cadastrée B 1315.

Avis CE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Au long Perrier » a bien noté la présence d'anciens bâtiments agricoles.

L'aménagement du secteur est prévu en deux tranches, avec à terme la disparition des anciens bâtiments agricoles pour donner aux propriétaires la possibilité de créer un espace résidentiel.

3-Observation orale de Monsieur Rémy Mermin

Il envisage éventuellement de construire un bâtiment agricole sur le secteur de l'Epagny en zone d'aléa moyen G2. Il sollicite des renseignements sur la faisabilité d'un projet sur ce secteur.

Avis CE

En termes d'urbanisme, le classement en zone A du secteur donne la possibilité d'implanter un bâtiment agricole en respectant les espaces de réciprocité. La commune devra exiger au cas par cas une étude géologique qui précisera les sujétions techniques à réaliser pour assurer la stabilité des constructions et les précautions nécessaires à prendre pour assurer la pérennité d'un secteur sensible.

**8- AVIS COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS,
NOTES, COURRIERS, COURRIELS ANNEXÉS
AUX REGISTRES D'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

COURRIERS

1-Monsieur Egido, 88 route de la grapière, Vigny 74520 Jonzier-Epagny

Il est propriétaire de la parcelle n°536 au lieu-dit « Champ à la moine » hameau de Vigny. Cette parcelle se trouve dans le prolongement de celles de Messieurs Mermet et Duparc ainsi que de la parcelle n° 1705 qui est constructible. Cette parcelle est viabilisée et son accès peut se faire sur le chemin de la vy borne. Il sollicite le reclassement de cette parcelle classée en zone A en zone UB.

Avis CE

Il n'est pas envisageable de reclasser en zone d'urbanisation la parcelle n°536, ceci irait à l'encontre d'un des objectifs du PLU en matière de limitation de la consommation d'espace, de protection de la zone agricole et plus généralement à l'encontre des prescriptions qui s'imposent à la commune.

Cette parcelle est située à l'extérieur de la tache urbaine et en discontinuité. Le SCOT ne prévoit pas d'extension sur les hameaux.

2- Monsieur et Madame Gorgerat, 5 chemin du Laur 'nau, 74520 Jonzier-Epagny

Ils sollicitent la diminution de la largeur de la bande classée en N et soumise à la règle des EBC au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme par rapport à leur propriété située au 5 chemin du Laur'nau et attenante au ruisseau. Ceci leur permettrait de construire un petit local pour développer leur activité professionnelle.

Avis CE

Il n'est pas envisageable de modifier la largeur de la bande classée en N et soumise à la règle des EBC, afin de protéger la ripisylve.

3 et 4-Monsieur Bossay Serge, 9 chemin de Hautevue, 74940 Annecy-le-Vieux

Monsieur Bossay Serge envoie deux courriers quasiment identiques pour la parcelle 1409. Propriétaire de la parcelle n°1409 « sous-jonzier, il demande que la limite de constructibilité affectée à ce terrain sur son côté Sud soit alignée sur celle affectée à la propriété située de l'autre côté du chemin de la Tassenière.

Avis CE

L'alignement sollicité paraît logique pour intégrer la parcelle n° 1409 dans la zone UB, au centre du village.

5-Madame Marullaz Nadine née Bossay, 144 route des Udreznts, 74110 Morzine

Propriétaire des parcelles n° 859, 862, 879, au lieu-dit « Aux Tirées », de la parcelle n°983, au lieu-dit « Sous-Jonzier », et 1013 au lieu-dit « Les Communaux », elle pense que les parcelles situées « Aux Tirées » pourraient faire partie de l'extension du chef-lieu. Elle constate qu'il n'y a pas d'activité agricole pérenne sur ce secteur et que les viabilités sont situées à proximité. Elle précise que l'urbanisation de cette zone permettrait une extension du village dans les limites de la zone constructible située de l'autre côté de la route départementale.

Avis CE

Les parcelles situées au lieu-dit « Aux Tirées » sont situées à l'extérieur de la zone urbanisée, de l'autre côté du ruisseau et dans la zone agricole. Il n'est pas envisageable de donner une suite favorable à cette demande afin de protéger la zone agricole, respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les prescriptions qui s'imposent à la commune.

6-Madame Williame Danielle, 14 rue de l'égalité, 74960 Meythet (indivision Baudet)

Elle sollicite le classement de la parcelle cadastrée section B n° 821 au lieu-dit « Long Perrier » en zone constructible. Elle précise que cette parcelle est contiguë, côté Sud à deux parcelles construites et côté Ouest à une zone classée 1AU.

Avis CE

Le classement retenu au PLU pour cette parcelle située au lieu-dit « Long Perrier » est 1AUB avec Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

7-Mariette Duparc, 4 chemin des Louveresses, 74160 Vers

Elle est propriétaire de la parcelle cadastrée B 1463 située en zone UB à Vigny sur laquelle elle a créé une petite activité équestre. Elle sollicite une petite extension de la zone UB, environ 200m², pour pouvoir construire sa maison. Elle réside actuellement à Vers et cela la rapprocherait de son activité.

Avis CE

Madame Duparc doit rechercher une solution de construction en limite parcellaire sur la zone UB puisqu'elle est propriétaire de la parcelle adjacente sur la zone A. Il n'est pas envisageable d'étendre la zone UB.

8-Monsieur Charpiot Joël et Madame Charpiot Heike, 9 avenue de ternier, 74160 Saint-Julien-en-Genevois

Propriétaire de la parcelle cadastrée 1003 située à Epagny, il constate que celle-ci a été reclassée en agricole. Ce nouveau classement lui paraît incohérent compte tenu de la situation

de cette parcelle proche de l'ensemble des viabilités et en continuité de l'enveloppe urbanisée et de l'autre partie de sa propriété. Il sollicite donc le reclassement de la parcelle 1003 dans l'enveloppe urbanisée du secteur.

Avis CE

Cette demande qui porte sur une surface très réduite me paraît acceptable. La parcelle 1003 compte tenu de sa situation évoquée ci-dessus peut être réintégrée à la zone urbanisée.

9-Avocats Mermet et Associés pour le compte de **Monsieur Mermet Louis**, 2 rue Alfred Bastin, 74102 Annemasse et courriel avocat-leman.com

Il est propriétaire, en indivision avec son frère, Monsieur Maurice Mermet d'une parcelle de terrain cadastré B 1706 au hameau de Vigny. Il rappelle que cette parcelle est issue de la division de la parcelle n°551 qui était classée constructible au premier POS de la commune. Dans le cadre du PLU arrêté, une partie de la parcelle dont la superficie était de l'ordre de 2500m² a été déclassée, environ 1/3 restant en zone constructible et les deux autres tiers en zone A.

Il constate que du fait de ce déclassement, le reliquat de la parcelle n° 551 est devenu inutilisable, tant pour l'agriculture que pour une opération de construction.

Il rappelle que cette parcelle est viabilisée, l'arrêt du 4 mars du conseil d'état précisant les critères de définitions de la zone agricole par application des dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, que cette parcelle n'a aucun potentiel agronomique ou biologique, qu'elle est inexploitable compte tenu de l'impossibilité d'y accéder avec des engins agricoles, l'article R.123-5 du code de l'urbanisme relatif au classement en zone urbaine.

Il lui apparaît donc rationnel que les parcelles 1713, 1705, et 1706 soient classées en zone urbanisées tout comme les parcelles limitrophes.

Avis CE

Il n'est pas envisageable de reclasser en zone d'urbanisation les parcelles n°1713, 1705 et 1706, ceci irait à l'encontre d'un des objectifs du PLU en matière de limitation de la consommation d'espace, de protection de la zone agricole et plus généralement à l'encontre des prescriptions qui s'imposent à la commune.

Ces parcelles sont situées à l'extérieur de la tache urbaine et s'agissant des parcelles des consorts Mermet, en discontinuité. Par ailleurs le SCOT du Genevois ne prévoit pas d'extension de la zone urbanisée sur les hameaux de Jonzier-Epagny.

10- Avocats Mermet et Associés pour le compte de **Monsieur Mermet Louis**, 2 rue Alfred Bastin, 74102 Annemasse et courriel avocat-leman.com

Il est propriétaire des parcelles cadastrées section B n° 1580 et 568 au hameau d'Epagny, son frère est propriétaire des parcelles cadastrées section B n° 1581 et 566.

La parcelle n° 1580 supporte une importante maison de 360 m² habitable.

La parcelle limitrophe cadastrée sous le n° 568 est classée en zone agricole. Elle est située à proximité immédiate de la parcelle n°1580, de telle sorte que cette dernière ne bénéficie pas d'un espace suffisant pour assurer sa tranquillité et son intimité. Très fréquemment, les animaux qui pâturent sur la parcelle n° 568 occasionnent des dommages sur la parcelle 1580.

Il sollicite donc l'élargissement de la zone constructible à l'Ouest et au Nord, par empiètement sur la parcelle n°568, selon le plan annexé.

Son frère, Monsieur Maurice Mermet est propriétaire des parcelles 1581 et 566. La limite de la zone constructible passe le long du mur Sud de la maison située sur la parcelle n°1581. Il en résulte que le propriétaire de la parcelle 1581 ne peut même pas construire un abri à voiture ou un garage, en annexe de la maison principale qui en est dépourvu.

Il sollicite donc l'élargissement de la zone UB jusqu'à la limite des parcelles n° 565 et n° 573, ce qui permettrait de réaménager la maison et notamment de créer un garage ou un abri à voiture sur une partie de la parcelle n°566.

Avis CE

Monsieur Louis Mermet peut solliciter de l'exploitant agricole locataire de ses parcelles, la mise en place de ses parcs à une distance suffisante, selon le plan annexé, pour protéger la tranquillité et l'intimité de l'habitation. Il n'est donc d'aucune utilité de modifier le zonage retenu au PLU arrêté. La demande présentée selon le plan annexé ne peut pas être acceptée afin de respecter les objectifs du PLU arrêté et les prescriptions qui s'imposent à la commune.

Monsieur Maurice Mermet, a la possibilité d'accéder à l'arrière de son bâtiment sur la parcelle n° 1581 en passant sur la parcelle n° 566. Il doit pouvoir trouver une solution sur la parcelle n° 1581.

La demande présentée selon le plan annexé ne peut pas être acceptée afin de respecter les objectifs du PLU arrêté et les prescriptions qui s'imposent à la commune.

11-Monsieur Meunier Philippe, 1469 route d'Epagny, 74520 Jonzier-Epagny

Il sollicite une modification du zonage de la parcelle cadastrée n°999 à Epagny afin de construire une habitation.

Avis CE

Il me semblerait logique de faire coïncider la limite de la zone UA avec la limite parcellaire des parcelles n°990 et 998. Ceci permettrait à Monsieur Meunier de positionner une habitation sur la limite de la zone UA sur la parcelle n°999.

12-Monsieur et Madame Bornens Duparc Anne-Marie et Hubert, 19 rue des cygnes, 74940 Annecy-le-Vieux

Propriétaires, à l'issue d'un partage familial, de la parcelle n° 1776 située « sur le Devin » à Vigny, il constate que cette parcelle viabilisée, contigüe à une propriété bâtie a été classée en zone agricole. Ils sollicitent son reclassement en zone UB.

Avis CE

Il n'est pas envisageable de reclasser en zone d'urbanisation la parcelle n°1776, ceci irait à l'encontre d'un des objectifs du PLU en matière de limitation de la consommation d'espace, de protection de la zone agricole et plus généralement à l'encontre des prescriptions qui s'imposent à la commune.

Cette parcelle est située à l'extérieur de la tache urbaine.

13-Monsieur Jean-Paul Duparc, 134 route des maréchaux-Vigny, 74520 Jonzier-Epagny

Il est propriétaire de la parcelle n°333 dont une grande partie se situe en zone 1AUB avec Orientation d'Aménagement et de Programmation. Malgré l'OAP, il souhaite garder la main sur sa parcelle et en faire une affaire personnelle.

Avis CE

La commune a prévu sur ce secteur une OAP afin d'organiser son fonctionnement, optimiser l'ensemble du foncier et répondre aux prescriptions réglementaires de densification. La commune a également souhaité mettre fin au développement anarchique du hameau où chaque propriétaire fait sa petite opération dans son coin et en définitive rend l'ensemble ingérable.

La réponse apportée par la commune est légitime et chaque propriétaire doit comprendre l'intérêt collectif du choix d'urbanisme retenu qui par ailleurs se conjugue très bien avec l'intérêt des propriétaires.

En cas de blocage sur l'aménagement global retenu au PLU, la commune pourrait reporter sur un autre secteur, notamment en centralité, les possibilités de développement du logement prévues au SCOT du Genevois et à partir de là, reclasser en zone agricole la zone 1AUB.

14-Monsieur Duparc Henri, 885 route de Vigny, 74520 Jonzier-Epagny

Il souhaite que malgré les remarques de la Chambre d'Agriculture la zone 1AUB du secteur de Noverly soit maintenue. Il rappelle que le chemin d'accès est existant et qu'il existe un emplacement réservé pour un futur transformateur EDF. Il rappelle également que l'agriculteur exploitant à 69 ans et n'a pas de successeur.

Avis CE

La commune souhaite conserver la zone 1 AUB de « Pré de Noverly. Ce secteur se situe en continuité du bourg et constitue une emprise très restreinte sur le tènement agricole. Cependant, je propose à la commune de modifier l'OAP « Pré de Noverly » pour adapter la temporalité de ce projet, au-delà de l'urbanisation des zones 1 AU du « centre-bourg, de Vigny et de long Perrier ». Un classement 2AU pourrait également convenir à ce secteur.

Le reste du grand tènement agricole devra être sanctuarisé agricole pour préserver la coupure verte entre Vigny et le centre-bourg et le corridor écologique.

**15-Consorts Schaar-Guerry - A 553 - Consort Marenco-Fineberg - A 552 -
Consorts Casto-Bulier - A 948 - Monsieur Grégoire - A 949 -
Route du Mont 74520 Jonzier-Epagny**

Ils sollicitent une modification de zonage pour les parcelles cadastrées section A n° 553, 552, 948, 949, qui se trouvent être divisées au PLU Arrêté. La zone A substituant en moyenne 50% de la zone constructible, ce qui représente une dévaluation importante de la valeur des parcelles d'autant plus qu'une transaction récente a eu lieu en septembre 2013.

Ils rappellent le rapport de présentation « le choix de réduire la profondeur constructible répond à une des orientations du SCOT qui interdit les extensions urbaines dans les hameaux ». Dès lors, ils ne comprennent pas l'augmentation de la surface constructible des parcelles A 876, A 987, et A 558.

Ils précisent qu'ils n'ont jamais été informé d'aléa moyen de mouvement de terrain lors de l'achat de terrains, que la parcelle A 553 a fait l'objet d'une étude géotechnique qui n'a pas mentionné cet aléa, que la précision approximative des cartes ne permet pas de situer précisément les aléas de type G2 sur les parcelles, que d'après les courbes de niveau l'aléa G2 se situe au plus haut sur la parcelle A 547.

Ils rappellent également leur participation au réseau d'eaux usées.

Ils demandent que soit appliquée la règle du PADD qui stipule que seules les extensions des constructions existantes seront autorisées dans les secteurs d'aléa fort ou moyen.

Avis CE

Le choix retenu par la commune répond à plusieurs objectifs :

1-Celui que vous rappelez dans votre courrier eu égard aux orientations du SCOT qui interdit les extensions urbaines dans les hameaux.

La comparaison faite avec les parcelles limitrophes n'est pas fondée. La limite du zonage retenu est en ligne droite immédiatement à l'arrière de l'habitation située sur la parcelle n°558 et non sur la limite parcellaire de celle-ci. Ce qui correspond bien à votre cas. Ensuite la limite de zonage est droite et ne retient qu'une partie des parcelles 987 et 875 en zone constructible.

2-Ne ne pas créer une deuxième ligne de construction compte tenu de la topographie des terrains et imperméabiliser des surfaces supplémentaires générant des eaux pluviales.

La commune a corrigé le document d'urbanisme précédent, qui avait prévu une bande constructible beaucoup trop large, afin de respecter les objectifs de limitation de consommation d'espace.

En définitive, vous proposez dans votre courrier que soit appliquée la règle qui stipule que seules les extensions des constructions existantes soient autorisées dans les secteurs d'aléa fort

ou moyen. Vous conservez, bien entendu, la possibilité d'agrandissement de vos habitations sur ce secteur.

16-Monsieur et Madame Sibio Raffaele et Nadia, Résidence « Les carrés O'amalia », route de Vigny 74520 Jonzier-Epagny

Ils sollicitent le reclassement en zone agricole du secteur 1AUb situé à « Pré de Noverly ». Ils souhaitent que le grand tènement agricole qui participe à la coupure verte entre Vigny et le centre bourg ne soit pas amputé d'une partie pour des constructions. Ils pensent que ce secteur exploité doit rester en zone agricole pour conserver le caractère rural de la commune. Ils ne comprennent pas pourquoi la commune a retenu une extension d'urbanisation sur ce secteur.

Avis CE

La commune souhaite conserver la zone 1 AUb de « Pré de Noverly ». Ce secteur se situe en continuité du bourg et constitue une emprise très restreinte sur le tènement agricole. Cependant, je propose à la commune de modifier l'OAP « Pré de Noverly » pour adapter la temporalité de ce projet, au-delà de l'urbanisation des zones 1 AU du « centre-bourg, de Vigny et de long Perrier ». Un classement 2AU pourrait également convenir à ce secteur.

Le reste du grand tènement agricole devra être sanctuarisé agricole pour préserver la coupure verte entre Vigny, le centre-bourg et le corridor écologique.

COURRIELS

1-Monsieur Thierry Lafay lafay.dogneton@notaires.fr pour le compte de Monsieur Claude Balleydier

Propriétaire des parcelles cadastrées section B n° 1155 et 1186 situées en bordure de la zone urbanisée du chef-lieu et viabilisée, il demande le classement de ces parcelles en zone constructible.

Il est également propriétaire route d'Epagny d'une parcelle Section A n° 908 située également en limite de zone constructible. Il rappelle qu'un jugement du tribunal administratif de Grenoble du 17 février 1993 avait annulé le classement en zone Nc de cette parcelle et condamné la commune à payer des indemnités. Il sollicite donc le reclassement de cette parcelle en zone constructible.

Avis CE

Les parcelles cadastrées section B n° 1155 et 1186 sont effectivement situées en centralité mais proche d'un bâtiment agricole en activité. Il n'est donc pas envisageable de modifier le classement de ce secteur.

La parcelle cadastrée section A n°908, malgré un jugement qui me semble caduque, datant de 1993 du TA, est plus éloignée et située en zone agricole. Il n'est pas envisageable de modifier

le classement retenu afin de protéger la zone agricole, respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les prescriptions qui s'imposent à la commune.

2-Madame Sarah Strack sarah.strack@yahoo.fr

Elle rappelle que ses parents avaient acquis en 2000, 3 parcelles contiguës sur le secteur d'Epagny pour construire une maison pour leur famille. Des drames familiaux successifs ont perturbé ce projet de construction. Aujourd'hui, elle souhaite avec sa sœur s'installer sur la commune mais elle constate que sur les 3 parcelles, une seule est restée en zone constructible, les deux autres ayant été reclassées en zone agricole.

Cette nouvelle situation rend impossible leur projet et elles sollicitent un retour au classement initial des parcelles pour enfin mettre en œuvre leur projet dans une région qu'elles aiment.

Avis CE

Malgré les arguments familiaux douloureux présentés, il n'est pas envisageable de reclasser les deux parcelles en zone UB afin de respecter la compatibilité avec le SCOT du Genevois, la protection de la zone agricole, les objectifs de modération de la consommation d'espaces, et plus généralement les prescriptions qui s'imposent à la commune.

Le maintien du classement en zone UB d'une des trois parcelles autorise la construction de deux logements qui seraient de fait protégés de toute nouvelle urbanisation par le maintien de la zone agricole sur ce secteur.

3-Monsieur Joseph Duperrier, joseph.duperrier@orange.fr, 289 route du long perrier, 74520 Jonzier-Epagny et courrier identique.

Il souhaite des explications pour plusieurs phrases relatives aux dispositions applicables à la zone agricole :

- L'aménagement, la réfection, la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU
- L'aménagement, dans le volume existant, sans changement de destination, des constructions autres qu'habitation.
- Quelles sont les différences entre un bâtiment « pastillé d'une étoile » et un bâtiment « pastillé d'un astérix » ?

Il rappelle le cas du corps de ferme lui appartenant situé au 1299, route du mont, sur le hameau d'Epagny. Un permis de construire lui a été refusé en 2006 par le biais de l'article L 1111-2-3 du code de l'urbanisme, car la DDA en 1996 a subventionnée la délocalisation d'une ferme du centre du hameau d'Epagny pour l'implanter à moins de 50 mètres de leur corps de ferme qui était à cette date, en partie habitée.

Avis CE

Les bâtiments pastillés d'un Astérix sont les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme avec changement de destination autorisé.
Le règlement parle bien de 30% de surface de plancher et non d'emprise au sol.

S'agissant du corps de ferme dont il est propriétaire, il rappelle que la transformation de ce bâtiment a été refusée en 2006 par le biais de l'article L 111-1-2-3 du code de l'urbanisme et que l'affaire est toujours en cours au tribunal. Je conseille donc à Monsieur Dupperier de se rapprocher du service instructeur des Autorisations Droit des Sols pour examiner la situation actuelle de son bâtiment par rapport aux espaces de réciprocité. Le permis de transformation est vraisemblablement soumis à l'avis de la CDPENAF.

MES CONCLUSIONS PERSONNELLES FONT L'OBJET DU DOCUMENT ANNEXÉ JOINT.

Fait à Pers-Jussy, le 10.11.2017
Le commissaire enquêteur

Jean Paul Bron

