

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de Lucinges



ENQUETE PUBLIQUE

du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

N° T.A. : E 19 0000 93/38

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CE DOSSIER COMPREND :

- ✓ Le rapport original de l'enquête publique diligentée par nos soins,
- ✓ Le procès-verbal de synthèse et les réponses du maître d'ouvrage
- ✓ Les conclusions et avis motivés de l'enquête publique,
- ✓ Les pièces annexées,
- ✓ Le Procès-Verbal de synthèse.



Fait à Sallanches, le 25 juillet 2019
LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
Jean-François DUBOSSON

SOMMAIRE

Rapport du commissaire enquêteur

A) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

pages de 1 à 5

1. - Présentation de la commune – Localisation.....	p.1
2. - Historique.....	p.2
3. - Evolution de la population.....	p.2
4. - La situation administrative.....	p.3
5. - L'activité économique.....	p.3
6. - Le patrimoine écologique.....	p.4
7. - Les risques naturels et technologiques.....	p.5
8. - Le Schéma de Cohérence Territoriale de la région d'Annemasse.....	p.5

B) LE PROJET DE LA COMMUNE DE LUCINGES

pages de 6 à 22

1. - L'objet de l'enquête.....	p.6
2. - Le cadre juridique de l'enquête.....	p.6
3. - La composition, le contenu et la description du dossier de révision du PLU.....	p.8
3.1 - <u>PIECE N°1 – Le rapport de présentation</u>	p.8
3.1.1 - <u>Partie I</u> : Diagnostic territorial.....	p.9
3.1.2 - <u>Partie II</u> : Prospectives et enjeux.....	p.9
3.1.3 - <u>Partie III</u> : Justification des choix retenus.....	p.10
3.1.4 - <u>Partie IV</u> : Evaluation environnementale.....	p.13
3.2 - <u>PIECE N°2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</u>	p.16
3.3 - <u>PIECE N°3 – Règlement écrit et graphique</u>	p.18
3.4 - <u>PIECE N°4 – Annexes</u>	p.20
3.5 - <u>PIECE N°5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>	p.21
3.6 - Bilan de la concertation.....	p.21

C) ORGANISATION DE L'ENQUETE

pages de 23 à 26

1. - La préparation de l'enquête.....	p.23
2. - Les mesures de publicité.....	p.23
3. - Modalités de consultation du public.....	p.24
4. - Pièces présentées à la consultation.....	p.25
5. - Le registre dématérialisé.....	p.26

D) DEROULEMENT DE L'ENQUETE

pages de 27 à 28

1. - Echange avec les services de la mairie de LUCINGES.....	p.27
2. - Visite des lieux.....	p.27
3. - Climat de l'enquête.....	p.27
4. - Echanges avec le bureau ALTEREO, urbanistes.....	p.27
5. - Permanences.....	p.28
6. - Clôture de l'enquête.....	p.28
7. - Procès-verbal de synthèse.....	p.28

E) ANALYSES DES OBSERVATIONS ET AVIS

pages de 29 à 55

1. Les Personnes Publiques Associées (PPA).....	p.29
1.1 - L'Autorité Environnementale (AE).....	p.29
1.2 - Préfecture de la Haute-Savoie.....	p.30
1.3 - CDPENAF.....	p.33
1.4 - Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc.....	p.33
1.5 - CCI de la Haute-Savoie.....	p.34
1.6 - Annemasse Agglo.....	p.34
1.7 - Institut National de l'Origine et de la Qualité.....	p.35
2. Sur le registre dématérialisé et sur le registre d'enquête déposé à la mairie de LUCINGES.....	p.36
2.1 - Sur le registre dématérialisé + Emails.....	p.36
<i>(Courriers ou dossiers faisant partie de la même observation)</i>	
2.2 - Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Lucinges.....	p.39
et les courriers ou dossiers remis ou envoyés à la mairie de Lucinges	

+ *Procès-Verbal de synthèse et les réponses du maître d'ouvrage*

+ *Conclusions motivées*

+ *Les pièces annexées*

+ *Le Procès-Verbal de synthèse*

Commune de Lucinges

ENQUETE PUBLIQUE

du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

N° T.A. : E 19 0000 93/38

Révision du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT

**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
JEAN-FRANÇOIS DUBOSSON**

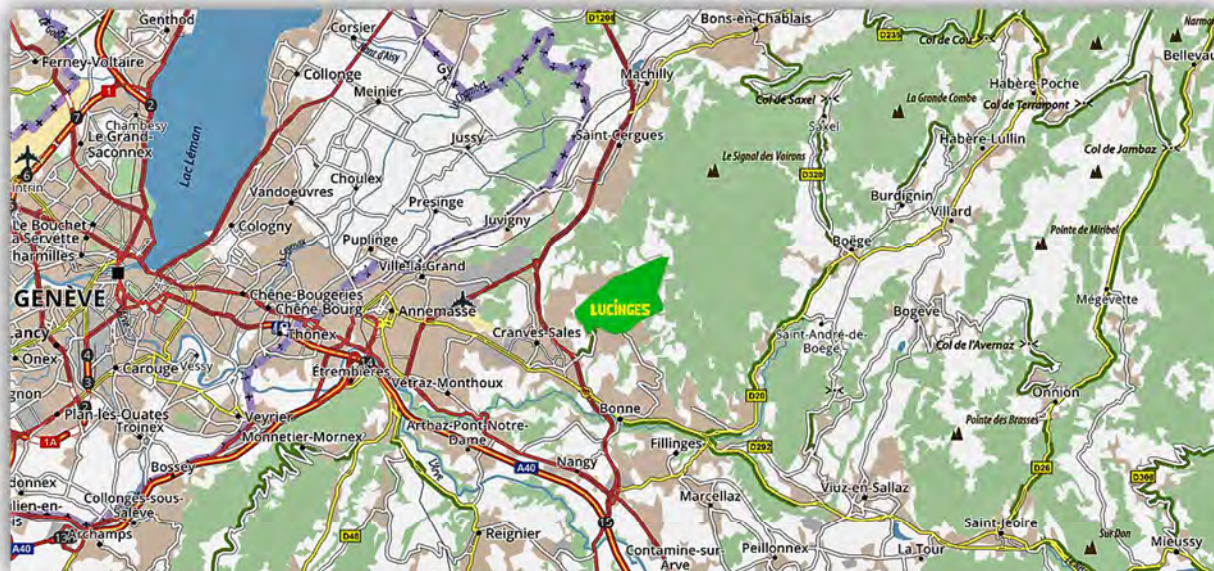


Enquête publique du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

A) Généralités concernant l'enquête

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE – LOCALISATION

Situation géographique



- La commune de LUCINGES est située au cœur du massif des Voirons, dans le département de la Haute-Savoie, à 10 kms d'Annemasse et 25 kms de Genève. Elle est desservie par trois routes départementales (D903, D907, D183) ainsi que par l'autoroute A40 à 2,6 kms du village.
- D'une superficie de 769 hectares, la commune compte, d'après le recensement INSEE de 2013, environ 1630 habitants.
- En plus de la qualité de ses paysages, sa situation en balcon, à une altitude de 710 mètres environ au centre du village et de 1400 mètres au point le plus haut, génère des vues variées sur Genève, le jet d'eau, au loin sur une petite partie du lac Léman et sur les plaines et montagnes environnantes.
- Cette commune est concernée par la Loi montagne.
- Le patrimoine écologique est riche, avec un zonage du réseau européen *NATURA 2000* et des zones humides ZNIEFF (*Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*).
- Cette commune fait partie de la communauté d'agglomération d'Annemasse – Les Voirons Agglomération (*Annemasse Agglo*).
- La vie associative est importante sur la commune.

2. HISTORIQUE

- Le PLU actuel approuvé le 22 février 2007 a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications :
 - ↳ Le 19 janvier 2009 : Révision simplifiée
 - ↳ Le 28 janvier 2010 : Modification
 - ↳ Le 20 septembre 2011 : Modification
 - ↳ Le 29 juillet 2015 : Modification
 - ↳ Le 10 février 2016 : Révision simplifiée
- Le 12 octobre 2016, le conseil municipal prescrit la révision générale du PLU.

3. EVOLUTION DE LA POPULATION

- En 1968, la population de la commune était d'environ 300 habitants.
- En 1982, la population atteint 600 habitants.
- En 1990, la population atteint 800 habitants.
- En 1999, le seuil des 1000 hab. est dépassé pour atteindre environ 1180 hab.
- En 2008, le seuil est de 1400 habitants.
- En 2013 le chiffre de 1600 habitants est presque atteint.

D'après les données de l'INSEE en 2013, le rythme de croissance entre 2008 et 2013 serait de +1,7% par an.

- Actuellement, la population est d'environ 1630 habitants.

4. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de LUCINGES appartient au canton de Gaillard situé dans l'arrondissement de Saint-Julien en Genevois.

La commune de LUCINGES de par sa situation :

- Fait partie de la communauté d'agglomération d'Annemasse – les Voirons Agglomération, constituée de 12 communes.
- Est couverte par le SCoT de la région d'Annemasse (*Schéma de Cohérence Territoriale*).
- Est concernée par les PDU (*Plan de Déplacement Urbain*), PLH (*Programme Local de l'Habitat*), le PCAET (*Plan Climat Air Energie Territorial*), SRCE (*Schéma Régional de Cohérence Ecologique*) de la région Rhône-Alpes, SDAGE (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) du bassin Rhône-Méditerranée, le SAGE de l'Arve.
- Est intégrée au territoire du syndicat mixte de l'Assemblée Régionale de Coopération du Genevois Français (ARC) devenu Pôle Métropolitain du Genevois et aux 212 communes que compte le Grand Genève.
- ↔ Les communes limitrophes de LUCINGES sont Cranves-Sales, Juvigny et Bonne.

5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- L'activité économique de LUCINGES est faible, en grande partie en raison de la proximité de la ville de Genève et des villes de Thonon et d'Annemasse, qui font de LUCINGES une commune à vocation résidentielle.

Les emplois de la commune concernent des activités tertiaires dont les principales sont les commerces, les transports, les services, l'administration et l'enseignement, répartis de la façon suivante :

- ✓ Commerces – Transports : **69% environ**
- ✓ Administration – Enseignement – Santé : **10% environ**
- ✓ Construction- Industrie : **16% environ**
- ✓ Agriculture – Sylviculture – Pêche : **5% environ**

- L'activité agricole comprend 10 exploitations mais seulement 3 ont leur siège dans la commune, pour une superficie cultivée de 168 ha. Toutefois, les 3 agriculteurs locaux exploitent 93 ha, soit 55% des surfaces agricoles.

La commune est située dans la zone de production du Reblochon, qui est une OAP (*Appellation d'Origine Protégée*), et de l'Abondance.

On constate un vieillissement des actifs agricoles, 80% des exploitants sur Lucinges ayant plus de 55 ans et les 20% restants entre 46 et 54 ans.

La question du devenir des exploitations agricoles se pose et, au-delà, l'entretien des coteaux.

Un des enjeux du PLU est de protéger les espaces agricoles à enjeux (*proximité par rapport aux bâtiments d'exploitation, taille des tenements, ...*), préserver les bâtiments d'exploitation et les surfaces de proximité, préserver les accès agricoles et les circulations.

- Les activités touristiques de LUCINGES sont en cohérence avec sa réputation de « poumon vert » de la région, en raison de la présence du massif des Voirons. Deux hôtels et un taux de 18% de résidents secondaires sur la commune hébergent des touristes attirés par les sentiers de randonnées à proximité et les chemins dans les espaces boisés entre LUCINGES, Bonne et Cranves-Sales mais également par le patrimoine culturel, la commune étant connue pour avoir accueilli l'écrivain célèbre Michel BUTOR que l'on ne présente plus. Sa maison sera transformée en musée et le « Château » situé au centre du village sera aménagé en bibliothèque patrimoniale Michel BUTOR.

6. LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE

Le patrimoine écologique est riche sur la commune qui est concernée par différentes zones d'inventaire ZNIEFF, la zone NATURA 2000 et des cours d'eau.

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) a identifié :

- ↗ Un réservoir de biodiversité. Ce dernier correspond aux espaces boisés du Massif des Voirons qui fait l'objet de plusieurs périmètres naturalistes (zone NATURA 2000 ; ZNIEFF ou encore Arrêtés de Protection Biotope (APB - protection de l'habitat naturel)).
- ↗ Des espaces terrestres perméables (*boisements, prairies*) indispensables au fonctionnement écologique et qui marquent la transition entre les secteurs urbanisés et l'espace naturel du Massif des Voirons, ainsi que des grands espaces agricoles qui participent à la biodiversité du territoire.
- ↗ Trois cours d'eau : le ruisseau du Moulin, le ruisseau de la Vignule et le Nant de la Follieuse qui participent à la Trame Bleue régionale et forment un corridor écologique permettant d'assurer les échanges entre la rivière Menoge et les espaces agricoles et naturels.

La zone Natura 2000

Réseau de sites naturels visant à préserver les espèces et les habitats menacés remarquables dans un cadre de développement durable.

Le massif des Voirons, d'importance communautaire, est concerné.

L'objectif est de concilier activités humaines et protections des milieux naturels.

Les ZNIEFF

Objectif de ZNIEFF :

Identifier des secteurs présentant de fortes capacités biologiques, en bon état de conservation.

- Un PLU ne doit pas compromettre la préservation des éléments environnementaux des ZNIEFF.
- La commune est concernée par une ZNIEFF :
 - ▶ De **type I** : *Les Voirons et le Ravin de Chandouze*
 - ▶ De **type II** : *Chainons occidentaux du Chablais.*

7. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) approuvé en septembre 1996.

↳ Risques d'inondations : 5 secteurs font l'objet d'une attention particulière, en raison du risque de débordement de torrents :

- Chez Dégradaz
- Chez les Rosset
- Chez Veluz
- La Grange de Boège
- Chez Fiol

↳ Risques de mouvements de terrains :

Est concerné le versant qui s'étire de « *Chez Pallud / Chez les Rosset et Milly* » et particulièrement dans le secteur de « *la Rappe* », en aval du chef-lieu, dans « *les Bois de Lachaud et des Fers* ».

8. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION D'ANNEMASSE

Le SCoT fixe les grands objectifs que doivent poursuivre les politiques locales d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement et d'économie.

Le PLU de la commune de LUCINGES doit être compatible avec le SCoT de la région d'Annemasse.

Les principales grandes orientations du SCoT et les objectifs fixés dans le DOG (*Document d'Orientations Générales*) du SCoT sont succinctement les suivantes :

↳ Maintien de la biodiversité :

Les échanges biologiques devront être préservés et les espaces agricoles protégés de toute urbanisation nouvelle.

↳ Gestion économique de la ressource en eau :

Favoriser le développement urbain dans les secteurs reliés ou pouvant être reliés à un dispositif d'assainissement collectif de capacité suffisante.

↳ Prévention des risques :

Prendre en compte le PPRn dans les choix de développement.

↳ Protection d'ensemble à dominante naturelle ou agricole :

- Pas d'urbanisation nouvelle.
- Maintien et développement d'une activité agricole respectueuse des milieux naturels.

↳ Développement urbain :

- Proscrire le phénomène de mitage,
- Modérer la consommation foncière, encourager les réhabilitations, urbaniser les dents creuses, organiser toute urbanisation nouvelle à l'intérieur ou en continuité d'espaces urbanisés, et centrer le développement autour du cœur du village.



B) Le projet de la commune de Lucinges

1. OBJET DE L'ENQUETE

La commune de LUCINGES s'est dotée d'un PLU approuvé en date du 22 février 2007. Depuis cette date la collectivité locale a adapté son PLU aux évolutions de ses besoins à travers 2 révisions approuvées et 4 modifications approuvées.

Par délibération N° 2016/10/02 en date du 12/10/2016, Monsieur le Maire de LUCINGES a décidé d'engager un projet de révision du **Plan Local d'Urbanisme** de la commune.

👉 Il s'agit donc de la révision générale N°1 du PLU.

▶ Le présent projet a pour principaux objectifs :

- ↪ Encadrer le développement futur en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la région d'Annemasse, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).
- ↪ Préserver les espaces naturels agricoles et forestiers ainsi que les corridors et continuités écologiques.
- ↪ Préserver le paysage et mettre en valeur les cônes de vue.
- ↪ Accompagner et maîtriser la croissance démographique en compatibilité avec le PLH.
- ↪ Mener une politique de l'habitat adaptée permettant le développement du parc de logements locatifs aidés et favoriser la mixité sociale.
- ↪ Assurer une urbanisation plus conforme en foncier, en compatibilité avec le SCoT.
- ↪ Favoriser le déplacement des modes doux, notamment les sentiers et voies cyclables et assurer une continuité piétons/cycles claire et sécurisée entre le bourg et les hameaux.
- ↪ Conforter la centralité du village en pérennisant les commerces et services de proximité.
- ↪ Repérer les éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur et leur évolution dans le cadre de réhabilitation.
- ↪ Développer le potentiel touristique et l'attractivité des bâtiments et éléments à caractère patrimonial de la commune.

2. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

▶ Le cadre législatif et réglementaire à prendre en compte :

- ↪ La loi SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbain*) du 13 décembre 2000, s'établit sur une base de normes, de principes et d'orientations de nature supra communale.
- ↪ La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR.
- ↪ La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2.

- ↳ Le code de l'environnement et plus particulièrement des articles L122-4 à L122-7 ; L123-1 à L123-19 ; R122-17 à R122-21 ; R123-1 à R123-34.
- ↳ Le code de l'urbanisme et plus particulièrement des articles L101-1 à L101-2 ; L104-1 à L104-6 ; L122-1 à L122-27 ; L142-1 à L142-3 ; L151-1 à L151-43 ; L153-1 à L153-60 ; R104-1 à R104-2 ; R122-1 à R122-20 ; R151-1 à R151-53 ; R153-1 à R153-22.
- ↳ Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, doit aux termes de l'article L142-1 du code de l'urbanisme, s'inscrire dans le projet du SCoT de la région d'Annemasse approuvé le 28 novembre 2007, en cours de révision depuis le 25 février 2015, dont la commune fait partie.
- ↳ La commune de LUCINGES est soumise aux dispositions de la loi montagne sur la totalité de son territoire conformément aux articles L122-1 à L122-27 du code de l'urbanisme.
- ↳ Le **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn)** approuvé en septembre 1996 par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie.

► **La procédure administrative de révision générale a connu les étapes suivantes :**

1. Engagement de la procédure de révision du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2016 fixant les objectifs de la révision et les modalités de la concertation conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme.
2. Débat du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2017 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.
3. Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2019 qui a également tiré le bilan de la concertation, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme.
4. Notification pour avis aux services de l'Etat (*Pôle Autorité Environnementale et Pôle Aménagement du Territoire*), aux **Personnes Publiques Associées (PPA)** mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, à la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** et aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunales directement intéressés, conformément aux articles L.153-16 et 17 du code de l'urbanisme.
5. La décision N°E19000093/38 en date du 28/03/2019 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble représenté par Monsieur Christian SOGNO, vice-président, désignant Monsieur Jean-François DUBOSSON en qualité de commissaire enquêteur pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUCINGES.
6. L'arrêté N° 2019-24 en date du 29 avril 2019 de Monsieur le Maire de LUCINGES prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

► **Rappel d'un extrait du code de l'environnement, article L123-1 qui stipule :**

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies en cours d'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

3. LA COMPOSITION, LE CONTENU ET LA DESCRIPTION DU DOSSIER DE REVISION DU PLU

► Le dossier a été établi par le cabinet ALTEREO

Agence urbanistique du Centre-Est – Europarc – 7 rue Pascal - 69500 BRON.

3.1 - Pièce n°1 - Le rapport de présentation - (4 parties)

► **Rappel :**

Les articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme stipulent que le rapport de présentation,

« Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

... il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de services...

... Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

... il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques... ». Il analyse l'état initial de l'environnement ;

► Il comporte principalement, les justifications de :

↳ La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

↳ La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

↳ La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation.

↳ La délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

↳ L'institution des zones urbaines ou à urbaniser lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires.

- ▶ Le document élaboré pour la consultation du public se présente sous la forme de 3 livrets reliés, comprenant 4 parties :
 - Parties I et II :
 - ↳ Partie I : Diagnostic territorial (166 pages)
 - ↳ Partie II : Enjeux et perspectives urbaines (10 pages)
 - Partie III : Justification des choix retenus (108 pages)
 - Partie IV : Evaluation environnementale (55 pages)

3.1.1 - Partie I - Diagnostic territorial (page 7 à page 166)

Cette partie de 166 pages a été évoquée dans la partie A (Généralités concernant l'enquête).

Ce document composé de 4 chapitres concerne et définit les éléments suivants :

- ✓ L'état initial de l'environnement (pages 22 à 77) comprenant et identifiant le milieu physique, l'inventaire du patrimoine naturel et des protections environnementales, les risques naturels et technologiques, les nuisances sonores, la qualité de l'air, l'énergie, le paysage et le patrimoine.
- ✓ Le diagnostic socio-économique (pages 96 à 119) comprenant et détaillant les analyses démographiques du parc de logements socio-économique et le contexte économique, agricole ainsi que les activités touristiques.
- ✓ Le fonctionnement urbain (pages 122 à 142) comprenant le réseau de transport et déplacements, les équipements et services de proximité, les réseaux et déchets.
- ✓ Le diagnostic foncier et analyse du document d'urbanisme actuellement en vigueur (pages 144 à 166) comprenant l'analyse du document avant révision et les dynamiques de construction et de la consommation d'espaces sur la période 2006-2017 et une étude sur la densification du tissu urbanisé au regard du zonage actuel du PLU.

3.1.2 - Partie II - Prospectives et enjeux (Pages 167 à 177)

- ▶ Cette partie de 10 pages (pages 167 à 177) concerne les enjeux thématiques et les perspectives urbaines :
 - ✓ Diversifier le parc de logements (forme-statut) permettant la réalisation d'un parcours résidentiel.
 - ✓ Répondre à une partie des besoins futurs sur la base du parc de logements existants.
 - ✓ Respect de la loi montagne selon le principe d'urbanisation en continuité de l'existant.
 - ✓ Les choix de développement seront identifiés en prenant en compte les secteurs concernés pour risques.
 - ✓ En conformité avec les objectifs du PLH et du SCoT, réduire le rythme de croissance.
 - ✓ Permettre aux activités artisanales et commerciales existantes de se développer.
 - ✓ Favoriser une mixité fonctionnelle dans le cœur du village.
 - ✓ Maintenir les espaces agricoles.
 - ✓ Encourager les déplacement modes doux pour les déplacements intra-bourg et sécuriser certains axes ou connexions pour encourager la marche et le vélo.

- ✓ Adapter la capacité d'évolution pour les choix de développement en fonction du gabarit des voies et leur capacité d'évolution.
- ✓ Valoriser et optimiser le réseau de chaleur du chef-lieu en le classant et imposer un raccordement à ce dernier pour les nouvelles constructions situées à l'intérieur du périmètre prioritaire de développement.
- ✓ Stopper la dispersion de l'habitat individuel
- ✓ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles en prévoyant des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.
- ✓ Eviter une détérioration de la qualité paysagère de la commune par accentuation du mitage.
- ✓ Préserver les coupures d'urbanisation / maintenir les ouvertures visuelles intéressantes sur les reliefs proches du Salève et du Jura.
- ✓ Veiller à l'insertion des futures constructions dans le tissu existant.
- ✓ Prendre en compte le périmètre de protection par le SCoT sur le secteur des Voirons (proscrire toute nouvelle urbanisation).

3.1.3 - Partie III - Justification des choix retenus (Pages 179 à 288)

► Choix retenus pour établir le PADD

AXE 1 : Assurer un développement maîtrisé et équilibré

- 1) Maîtriser la croissance démographique.
- 2) Poursuivre la diversification du parc de logements.
- 3) Modérer la consommation foncière.
- 4) Promouvoir un développement éco-responsable.

AXE 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie communale

- 1) Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune.
- 2) Sécuriser les déplacements sur la commune.
- 3) Maintenir et conforter la complémentarité du tissu d'activités économiques et de services.
- 4) Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB).

► Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation

Le zonage du PLU partage le territoire en 4 types de zones :

↳ Les zones dites « U » (zones urbaines)

- ✓ **Ua** : le chef-lieu qui comprend deux sous-secteurs **Ua1** et **Ua2** (règles spécifiques),
- ✓ **Ub** : extensions urbaines et différents hameaux constitués – la densité est plus faible.
- ✓ **A à Urbaniser**, dite « **AU** » : 4 zones **A** sont délimitées dans le PLU de la commune :
 - **1AUa** : Gisements fonciers au cœur du chef-lieu.
 - **1AUa 1** : Renouvellement urbain - OAP n°1 dite du « secteur du Château ».
 - **1AUa 2** : Dent creuse au cœur du chef-lieu – OAP n°3 « secteur du Faubourg ».
 - **1AUa 3** : (ex zone **2 AU** dans le PLU de 2007) - Secteur en extension de l'enveloppe bâtie - OAP d'un potentiel de 30 logements.
 - **1AUb** : Ensemble de parcelles formant une dent creuse au cœur du hameau « chez Veluz » - OAP de 16 logements.

↳ Les zones agricoles dites « A » :

- Maintien de l'agriculture
- Bâtiments agricoles sous conditions
 - ✓ **Ap** : Espaces agricoles présentant un enjeu avec ouverture sur le grand paysage et participant au maintien de la biodiversité et constituant des corridors écologiques.
Aucune construction admise.
 - ✓ **Av** : Espaces agricoles et hameaux situés sur le haut de la commune (*chez Fiol, le Céron*)
Périmètre de protection d'ensemble à dominante naturelle et/ou agricole identifiée par le SCoT.
Aucune construction sauf éventuelle évolution modérée des habitations existantes et abris pour chevaux.

↳ Les zones naturelles dites « N »

En raison de la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espace naturel, ne peuvent être autorisées que les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation.

- ✓ **N** : Secteurs à protéger en raison de risques naturels, de la qualité des sites urbains et naturels.
Cette zone comprend quelques habitations existantes (*habitat diffus*) qui peuvent évoluer selon les règles de la zone **A**.
- ✓ **Nr** : Espaces boisés à enjeux environnementaux (*Massif naturel des Voirons – zone NATURA 2000*)
Toute construction interdite.

↳ Justification de la délimitation des zones **U** et **AU** du PLU :

Prise en compte :

- Des objectifs de modération du rythme de développement fixé par la législation,
- De réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Des contraintes de la loi montagne,
- De l'état initial de l'environnement et du diagnostic agricole,
- Du PPRn.

Les principales évolutions des zones entre le PLU actuel de 2007 et le nouveau document d'urbanisme sont présentées de la page 208 à la page 234, et les évolutions des emplacements réservés de la page 235 à la page 240.

La protection et la mise en valeur de la **Trame Verte et Bleue** (TVB), des ripisylves, des zones humides, des haies et bosquets est évoquée de la page 241 à la page 244.

Les risques naturels sont évoqués page 245 et il est rappelé que la commune est couverte pour un **Plan Prévention des Risques naturels** (PPRn).

La protection du patrimoine bâti comprenant 15 bâtiments répertoriés est évoquée pages 246 et 247.

► **Motifs de la définition des règles** – (Pages 251 à 266)

- ↳ Prise en compte des difficultés de gestion des autorisations d'urbanisme et nécessité d'adaptation au projet urbain de développement.
- ↳ Répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU et la nouvelle structuration du règlement suite au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu de Plan Local d'Urbanisme.

► **Motifs de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** – (Page 267)

- ↳ Respect des objectifs fixés dans le PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*)
- ↳ 7 OAP sectorielles ont été définies, définissant par quartier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces en continuité desquels s'inscrit la zone.
6 d'entre elles sont situées au cœur ou à proximité immédiate du chef-lieu et une 7^{ème} correspondant à une dent creuse du hameau « chez Veluz ».
- ↳ Assurer une diversification du parc de logements - répondre aux objectifs de mixité sociale, modérer le besoin foncier, conforter l'effet de centralité du cœur du village, promouvoir un développement éco-responsable et notamment améliorer les performances énergétiques des nouvelles constructions, favoriser des emplacements modes doux dans le cœur du village.

► **Compatibilité du projet du PLU avec le SCoT et le PLH**

(Se reporter page 167 : « PROSPECTIVES URBAINES »)

- Le PLH a fixé un potentiel de 156 logements sur une durée de 12 ans ; cet objectif a été retranscrit dans le PADD.
Le projet de PLU permet l'accueil théorique de 204 logements (*tableau page 275*) avec les dents creuses exploitables, les 158 logements des OAP et 5 logements issus de changements de destination.
En conséquence et en fonction des incertitudes, le projet de PLU offre un potentiel de 174 logements à l'horizon de 2030.
 - Le projet est donc compatible avec l'objectif de production de logements fixés par le PLH.
- Le projet de PLU permet avec les OAP et les secteurs de mixité sociale, l'accueil de 44 logements sociaux dont 32 logements locatifs aidés ainsi que 16 logements en accession libre en plus des 44 logements sociaux.
 - Le PLU est donc compatible avec les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH et ainsi développer une offre de logements durable qui réponde aux besoins locaux.
- Trois secteurs de renouvellement urbain qui ont été identifiés dans le chef-lieu feront l'objet d'OAP pour un potentiel de 77 logements et permettant la compatibilité du projet avec l'orientation N°2 du PLH relative aux interventions sur le parc existant.

- ↳ Le PLU prend en compte chaque objectif fixé dans le SCoT
- ✓ Maintien de la biodiversité
 - ✓ Gestion économe de la ressource en eau
 - ✓ Prévention des risques
 - ✓ Gestion économe de la ressource en énergie
 - ✓ Protection d'ensemble à dominante naturelle et/ou agricole
 - ✓ Développement urbain
 - ✓ Développement de l'habitat
 - ✓ Renforcement des centralités urbaines
 - ✓ Equilibre social de l'habitat
 - ✓ Développement économique du territoire
 - ✓ Valorisation des paysages
 - ✓ Politique des déplacements

► **Indicateurs de suivi**

Conformément à l'article L153-27 du code de l'urbanisme, les indicateurs permettant de mesurer et faire évoluer de façon objective le PLU et permettre de mesurer son efficacité ont été définis et décrits pages 285 à 288.

3.1.4 - Partie IV - Evaluation environnementale (Pages 290 à 345)

Rappel :

Le rapport de présentation d'un PLU, au titre de l'évaluation environnementale doit exposer les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable pour la mise en œuvre du plan.

Les zones correspondent aux secteurs susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

Il peut s'agir de zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les sites NATURA 2000 mais également d'autres zones à enjeux en matière de biodiversité, de prévention des risques, de protection des ressources en eau, ...

► **Méthodologie de l'évaluation environnementale**

a) - Principes

La commune de LUCINGES étant située en partie dans un site classé NATURA 2000, l'article R104--9 du code de l'urbanisme précise qu'une évaluation environnementale est obligatoire dans le cadre de la révision du PLU.

b) - Contexte territorial justifiant la conduite de l'évaluation environnementale

La présence d'un site Natura 2000 nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article L414-4 du code de l'environnement.

► **Articulation du projet de PLU avec les documents et orientations supra-communaux**

a) - Préambule

Le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.

b) - Articulation du PLU avec les autres plans et programmes (p. 296 à 301)

- Le PLU de Lucinges doit être compatible ou prendre en compte les documents suivants :

- ↗ Le **SDAGE** (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) du bassin Rhône-Méditerranée.
- ↗ Le **SAGE** (*Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*).
- ↗ Le **SCoT** (*Schéma de Cohérence Territoriale*) de la région d'Annemasse
- ↗ Le **PLH** (*Programme Local de l'Habitat*) d'Annemasse Agglo
- ↗ Le **PDU** (*Plan de Déplacement Urbain*) d'Annemasse Agglo
- ↗ Le **SRCE** (*Schéma Régional de Cohérence Ecologique*) de la région Rhône Alpes
- ↗ Le **PGRI** (*Plan de Gestion des Risques Inondations*) du bassin Rhône Méditerranée.
- ↗ Le **SDC** (*Schéma Départemental des Carrières*)
- ↗ Le **PCAET** (*Plan Climat Air Energie Territorial*) d'Annemasse Agglo

▶ **Analyses des incidences environnementales du PADD** (p. 303 à 309)

- L'évaluation environnementale des incidences des orientations du PADD porte sur les composantes de l'environnement et sur les critères de développement durable suivants (*non exhaustifs*) :

- ✓ Equilibre entre les populations urbaines et rurales,
- ✓ Utilisation économe des espaces naturels,
- ✓ Préservation des espaces agricoles, forestiers et des paysages naturels,
- ✓ Diversité des fonctions urbaines, rurales et mixité sociale,
- ✓ Prévention des risques naturels prévisibles,
- ✓ Protection des paysages, de la qualité de l'air, de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité et des écosystèmes,
- ✓ La lutte contre le changement climatique.

a) - Analyses des axes stratégiques :

- ▶ Voir partie III – *Justification des choix retenus*

AXE 1 : Assurer un développement maîtrisé et équilibré :

- Maîtrise de la croissance démographique,
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements,
- Modérer la consommation foncière,
- Promouvoir un développement éco-responsable.

AXE 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie communale :

- Caractéristiques paysagères et architecturales,
- Déplacements sur la commune,
- Complémentarité du tissu d'activités,
- Maintenir les composantes de la **Trame Verte et Bleue** (TVB).

b) - Synthèse de l'impact du projet de PADD sur l'environnement :

- ▶ On constate sur le tableau (*page 309*) que pour les axes 1 et 2, les incidences sont positives.
Le constat pour le bilan par thématiques est le même : globalement positives et 3 neutres.
L'effet global du PADD est largement positif au regard des enjeux environnementaux de la commune.

► **Analyses des incidences par thématiques** (p.311 à 315)

Nous constatons des incidences globalement faibles, en raison des mesures mises en place, par des enjeux communaux généralement forts pour une marge d'action du PLU mitigée, de forte à moyenne.

► **Analyses des incidences de la traduction réglementaire**

a) - **Evolution des surfaces entre le PLU de 2007 et le futur PLU** (p.317 à 318)

L'évolution des zones **U** et **AU**, est présentée dans la partie III du rapport de présentation - *Chapitre « Justification des choix retenus »*.

Celle-ci tient compte des objectifs chiffrés dans le PADD et des évolutions réglementaires.

La prise en compte des documents supra-communaux (SCoT et PLH) a conduit à une réduction des disponibilités foncières.

L'objectif premier du PLU est de modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les zones **U** et **AU** sont situées au chef-lieu et dans les hameaux constitués conformément au PADD.

- ☛ En conséquence, de 16 ha de disponibilités foncières « brutes » dans l'actuel PLU, les élus ont retenu 6 ha de disponibilités foncières « réelles ».

b) - **Zoom sur les zones de développement urbain**

Les 6 ha des disponibilités foncières « réelles » évoqués ci-dessus permettent la réalisation de 156 logements d'ici 2030, fixés dans le PADD, par comblement des dents creuses (37%), densification au cœur de l'enveloppe bâtie (40%) et extension urbaines (23%), soit globalement par densification des enveloppes bâties constituées pour environ 80% des disponibilités foncières du futur PLU.

- ☛ Le principe de « reconstruction de la ville sur la ville » est bien pris en compte pour l'élaboration du nouveau PLU.

c) - **Analyses des incidences des documents réglementaires**

☛ Les thématiques sont synthétiquement les suivantes (*non exhaustives*) :

- Air,
- Eau,
- Assainissement,
- Risques,
- Sols et sous-sol,
- Energie,
- Paysages et patrimoine,
- Milieux naturels et biodiversité.

☛ Les orientations prévues dans le PADD ont été prises en compte pour l'élaboration du PLU soit par :

- La mise en place d'OAP,
- La rédaction de règlements (*coefficient d'imperméabilisation des sols, ...*)
- Secteurs développés desservis en assainissement collectif,
- Déclassement de secteurs en zone **U** et **AU** du PLU de 2007 actuellement situés en zone rouge du PPRn,
- Classement du réseau de chaleur,
- Préservation des coupures vertes, etc...

► **Analyses des incidences des OAP**

Le PLU met en place 7 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, dont 6 sont situées au cœur du chef-lieu et 1 sur le hameau « *Chez Veluz* », en cohérence avec le PADD.

Elles précisent les actions et opérations relatives à l'habitat et aux déplacements et permettent de limiter la consommation de l'espace.

Elles ne constituent pas un plan d'aménagement précis et finalisé.

► **Analyses des incidences du PLU sur la zone Natura 2000**

Les périmètres de la zone urbaine actuelle et des zones d'urbanisation futures étant situés à plusieurs kilomètres à vol d'oiseau du site Natura 2000 des Voiron, les habitats naturels d'intérêt communautaire n'étant ni détruits ni modifiés, le projet de PLU n'a aucune incidence directe et indirecte sur les habitats naturels et n'est pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation des espèces végétales du site Natura 2000.

3.2 - Pièce n°2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(PADD) - (21 pages)

► **Rappel :**

L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :

« *Le projet d'aménagement et de développement durable définit :*

- a) *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservations ou de remises en état, en bon état, des continuités écologiques ;*
- b) *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunal ou de la commune.*
- c) *Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... ».*

Le PADD affiche ainsi les grands principes d'aménagement de la commune. C'est le projet politique exprimant les objectifs de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon du PLU.

L'élaboration du PLU de la commune de LUCINGES doit par ailleurs s'inscrire dans le projet de territoire porté par le SCoT de la région d'Annemasse, et respecter l'ensemble des lois et prescriptions relatives aux politiques générales d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les documents supra-communaux tels que le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** et le **Plan de Déplacement Urbain (PDU)** d'Annemasse Agglo.

Le PADD définit autour de deux grandes orientations, deux grands axes :

- ▶ Axe n°1 : Assurer un développement maîtrisé et équilibré :
- ▶ Axe n°2 : Préserver et valoriser le cadre de vie communale :

↳ **Axe n°1 :**

➤ Maitriser de la croissance démographique :

Réduire la forte croissance démographique en passant d'un rythme de croissance de l'ordre de +1,4%/an entre 2009 et 2014 à +1,1%/an pour la période 2017-2030 et en limitant l'offre de nouveaux logements sur la commune, soit l'accueil d'environ 270 habitants supplémentaires et un besoin de 156 logements à l'horizon 2030.

➤ Poursuivre la diversification de l'offre de logement :

Poursuivre la diversification du parc de logements : 30% d'habitat individuel ; 30% d'habitat intermédiaire et 40% d'habitat collectif dans lesquels 20% de logements locatifs aidés et 10% d'accession sociale/abordable, conformément aux objectifs fixés dans le PLH.

➤ Modérer la consommation foncière :

- Modérer le besoin en foncier en maintenant entre 5 et 6 ha à l'urbanisation pour la période 2017-2030.
- Encourager la réhabilitation du parc de logements existants (*renouvellement urbain / démolition / reconstruction / ...*), divisions parcellaires.
- Urbaniser en priorité les dents creuses.
- Centrer le développement urbain autour du cœur du village pour conforter l'effet de centralité, optimiser les réseaux existants dont le réseau de chaleur.

➤ Promouvoir un développement éco-responsable :

- Promouvoir un développement respectueux des ressources naturelles et de la capacité des réseaux.
- Encourager la réhabilitation thermique du parc existant.
- Améliorer les performances énergétiques des nouvelles constructions :
 - ✓ Classer le réseau de chaleur du centre bourg,
 - ✓ Développer un écoquartier au cœur du village,
 - ✓ Encourager la mise en œuvre de techniques propre aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables et à l'habitat écologique.

↳ **Axe n°2 :**

➤ Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune :

- Protéger les sites naturels et sensibles (*secteur des Voirons*) identifiés « grande Trame Verte » par le SCoT de la région d'Annemasse.
- Préserver les cônes de vues : Agglos annemassienne et genevoise, reliefs alentours (*Aravis, Môle, Salève*).
- Protéger les haies bocagères, les sujets remarquables et vergers.
- Protéger le bâti traditionnel, garant de l'identité communale (*maison Cortenaz ; Château de LUCINGES ; anciennes fermes*).
- Développer une typologie d'habitat respectant l'identité architecturale du tissu existant, en adaptant les formes urbaines garantissant une bonne insertion dans la pente.
- Maintenir l'équilibre agro-forestier.

- Sécuriser les déplacements sur la commune :
 - Favoriser les déplacements modes doux, notamment dans le cœur du village, en sécurisant les cheminements piétons et l'accès aux arrêts de transports scolaires et en valorisant certains itinéraires.
 - Organiser les déplacements en l'absence de transports en commun direct sur le territoire, en développant des aires de co-voiturage, un itinéraire cyclable en aménageant des sentiers existants et en installant des bornes de recharges pour les voitures et les vélos électriques.
 - Valoriser les chemins de randonnées pédestres dans le massif des Voirons.
- Maintenir et conforter la complémentarité du tissu d'activités économiques et de services :
 - Préserver l'activité agricole gage d'identité communale et de préservation des paysages.
 - Favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité dans le cœur du village.
 - Maintenir les structures artisanales présentes dans les hameaux.
 - Donner un bon niveau d'équipement et de services publics dans le cœur du village pour répondre aux besoins de la population (espaces publics ; manoir du livre ; maison Butor).
- Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) :
 - Préserver les entités boisées de la commune et en particulier le massif des Voirons.
 - Protéger le réseau hydrographique et notamment les trois ripisylves : les ruisseaux de la Vignule et du Moulin, le Nant de la Follieuse ; identifiés comme cours d'eau d'intérêt majeur pour la Trame Bleue par le SRCE.
 - Maintenir la fonctionnalité des zones humides.
 - Préserver des espaces non urbanisés, agricoles ou naturels qui permettent d'assurer des continuités biologiques pour les différentes espèces animales ou végétales du territoire.

3.3 - Pièce n° 3 - Règlement écrit et graphique (166 pages)

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- ↪ Un document graphique (*appelé aussi plan de zonage*) qui définit la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones,
- ↪ Un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables.

▶ Les zones urbanisées (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone Ua** : cette zone correspond aux structures urbaines à caractère principal d'habitation, de services, de commerces de proximité et de petit artisanat non nuisant, englobant le centre ancien du chef-lieu, ses extensions et confortements immédiats.

Deux sous-secteurs ont été créés : **Ua1** et **Ua2** ces derniers étant marqués par des règles spécifiques en matière de hauteur, de stationnement et/ou de pourcentage d'espaces verts.

- **La zone Ub** : zone à caractère principal d'habitation dans laquelle les activités de services, de bureaux et d'artisanat non nuisantes et non polluantes peuvent être développées.

► **Les zones A Urbaniser (AU)**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

► **Le PLU distingue deux catégories de zone AU :**

- **Les zones 1AUa1 ; 1AUa2 ; 1AUa3** : leur urbanisation doit permettre la densification, la diversification du parc de logements et la structuration du cœur du village. Ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **La zone 1Aub** : située sur le hameau « *Chez Veluz* ». Elle doit permettre la poursuite de la densification du hameau et une diversification du parc de logements. Cette zone est couverte par une OAP.

► **Les zones agricoles (A)** : zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☛ **Peuvent être autoriser, en zone A :**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- ✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation.

☛ **Le PLU distingue trois catégories de zone agricole :**

- **La zone A** : A protéger de l'urbanisation. Elle comprend également les hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.
- **La zone Ap** : secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux. Toutes constructions, y compris celles liées à l'activité agricole sont interdites pour des motifs paysagers.
- **La zone Av** : espaces agricoles (prairies) et habitat diffus situés sur la partie nord de la commune correspondant au secteur protégé du Massif des Voirons.

► **Les zones naturelles (N)**

Les zones naturelles et forestières sont à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

☛ **Peuvent être autoriser, en zone N :**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles et forestière, ...
- ✓ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation.

☛ Le PLU distingue deux catégories de zones N :

- **La zone N « classique »** : il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité de sites, de milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels,
- **La zone Nv** : cette zone recouvre les espaces boisés et naturels du Massif des Voirons.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (zonage) FAIT EGALEMENT APPARAITRE :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation,
- Les servitudes de mixité sociale,
- Les emplacements réservés,
- Les secteurs soumis à des risques naturels,
- Les secteurs de performances énergétiques,
- Les haies, arbres remarquables, boisements à préserver,
- Les zones humides,
- Les éléments du patrimoine et du petit patrimoine local à préserver.

3.4 - Pièce n°4 – Annexes

► **Annexe n°1**

Cette annexe dresse la liste des servitudes d'utilité publique qui sont reportées sur un plan général ; est joint également le plan d'ensemble des servitudes aéronautiques.

► **Annexe n°2**

Cette annexe intitulée « Annexes sanitaires » comprend :

- ☛ Une notice sanitaire,
- ☛ Un plan de réseau et le schéma directeur d'eau potable,
- ☛ Le zonage d'assainissement des eaux usées,
- ☛ La carte d'aptitude des sols et des milieux à l'ANC (*Assainissement Non Collectif*),
- ☛ Le zonage d'assainissement des eaux pluviales,
- ☛ Une note de présentation du zonage pluvial.

► Annexe n°3

Cette annexe qui concerne le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) comprend :

- ↳ Un rapport de présentation,
- ↳ Le zonage réglementaire du PPRn,
- ↳ Le règlement.

► Annexe n°4

Cette annexe concerne le classement du réseau de chaleur

3.5 - Pièce n°5 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En lieu avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de LUCINGES a mis en place, dans son projet de PLU, 7 OAP sectorielles ; 6 sont situées sur le chef-lieu et une 7^{ème} concerne l'urbanisation d'une « grosse dent creuse » sur le hameau « *Chez Veluz* ».

Elles comprennent, en cohérence avec le PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

3.6 - Bilan de la concertation

Deux réunions publiques ont été organisées, le 12 décembre 2017 et le 14 décembre 2018.

- ↳ La première réunion publique avait pour objet l'explication de la démarche, la présentation du contexte réglementaire, la synthèse du diagnostic et le projet du PADD.
- ↳ La seconde réunion avait pour objet la présentation du règlement graphique et des OAP.

La population a été régulièrement informée, sur le site internet de la mairie avec la mise en ligne d'affiches qui ont été posées sur les 7 tableaux d'affichage de la mairie, par la distribution de flyers dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, ce qui a favorisé une bonne participation du public (*50 personnes à la première réunion et 80 personnes à la seconde réunion*).

La mairie de Lucinges a mis à la disposition du public, en mairie et sur le site internet de la mairie (*rubrique spécifique révision n°1 du PLU*), les études au fur et à mesure de leur avancement (*synthèse du diagnostic, projet de PADD, délibérations concernant la révision du PLU*).

Pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision, le public a pu formuler ses observations soit par courrier adressé à Monsieur le Maire de LUCINGES, soit par courrier électronique, soit sur un registre spécifique mis à disposition du public depuis l'affichage de la délibération de révision jusqu'à l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal.

L'analyse de ces écrits fait ressortir qu'il s'agit principalement de demandes individuelles de classement de parcelles en zones constructibles et de quelques demandes d'information ou suggestions.

Comme cela apparait dans le document « *Bilan de la concertation* », qui est annexé à la délibération du 07/02/2019, un débat et des échanges constructifs ont été engagés en cours et à la fin de chacune des deux réunions.

Sur ce même document, je constate que 32 courriers et 18 mails ont été reçus mais qu'aucune observation n'a été inscrite sur le registre à disposition dans le hall de la mairie de LUCINGES.

Je considère que les modalités de concertation, définies dans la délibération du 12 octobre 2016, ont été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet de PLU.



C) Organisation de l'enquête

1. LA PREPARATION DE L'ENQUETE

- ▶ Une première réunion a eu lieu le 8 avril 2019 avec Monsieur le Maire de LUCINGES, Madame la première adjointe et Madame la secrétaire générale de la mairie, qui avait pour but la présentation sommaire du projet de PLU et fixer les dates des permanences.
- ▶ Une seconde réunion a eu lieu le mercredi 17 avril 2019 avec Monsieur le Maire et Madame la première adjointe, qui avait pour but la présentation du projet et la visite de la commune et, en particulier, des sites concernés par les OAP.
- ▶ Une troisième réunion a eu lieu le mercredi 24 avril 2019 avec Madame la secrétaire générale pour finaliser les publications des annonces légales et mettre en place le site dématérialisé et son fonctionnement.
- ▶ Une quatrième réunion a eu lieu le 14 mai 2019 avec Madame la secrétaire générale, pour constater l'affichage à la mairie de LUCINGES et sur les panneaux d'affichage des différents sites, contrôler et signer les pièces de la consultation, poser des questions relatives au dossier soumis à l'enquête.
- ▶ En raison de difficultés pour identifier avec certitude les différentes zones sur les trois pièces du règlement graphique, du fait de la superposition sur ces plans des indications de contraintes/enjeux et du PPR, pour garantir une bonne information du public, j'ai demandé à Monsieur le Maire de LUCINGES de prendre attache avec le cabinet ALTEREO (*urbanistes*) pour établir deux jeux de plans séparés : un jeu avec le seul zonage et un second avec le report des enjeux et contraintes et du PPR.
Ces documents ont été versés au dossier tenu au siège de l'enquête ainsi que sur le site internet dédié.
En conformité avec les articles L123-13 et R-123-14 du code de l'environnement, il est utile de considérer que ces nouveaux documents ne sont pas de futurs documents du PLU, mais des documents utilisés pour les besoins de l'enquête.

2. LES MESURES DE PUBLICITE

- ▶ 1^{ère} parution dans la rubrique « *annonces légales* » des journaux :
 - ↳ [Le Dauphiné Libéré](#) du jeudi 2 mai 2019
 - ↳ [Le Messenger](#) du jeudi 2 mai 2019
- ▶ 2^{ème} parution dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans la rubrique « *annonces légales* » des journaux :
 - ↳ [Le Dauphiné Libéré](#) du 23 mai 2019
 - ↳ [Le Messenger](#) du 23 mai 2019

- Affichage de l'arrêté municipal N°2019-24 du 29 avril 2019 de Monsieur le Maire de LUCINGES.

J'ai constaté le vendredi 9 mai ainsi que le samedi 18 mai 2019, premier jour de l'enquête, après ma première permanence, que l'affichage de l'arrêté sur format A2 de couleur jaune, sur le panneau de la mairie de LUCINGES et sur les panneaux d'affichage sur des sites ou lieu-dit suivants : Milly ; Pont des Mottes ; Possy ; Armiaz ; Cortenaz et le Feu, était réalisé conformément à l'arrêté du 24 avril 2012.



3. MODALITES DE CONSULTATION DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée du samedi 18 mai 2019 au mardi 25 juin 2019, soit 39 jours.

- Pendant cette période, le public a pu prendre connaissance des dossiers à sa disposition :

- Dans les locaux de la mairie de LUCINGES aux jours et heures habituelles d'ouverture, soit :
 - Le mardi : de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
 - Le mercredi : de 09h00 à 12h00
 - Les jeudi et vendredi : de 14h00 à 17h30
 - Le samedi : de 09h00 à 11h30

- b) Le dossier pouvait être téléchargé sur le site internet suivant : www.lucinges.fr du 18 mai 2019 à 9h00 jusqu'au mardi 25 juillet 2019 à 17h30.
Un poste informatique d'accès gratuit au site internet de la commune était à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.
- c) Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de LUCINGES aux dates et heures ci-après :
- Le samedi 18 mai : de 09h00 à 11h30
 - Le vendredi 24 mai : de 14h00 à 17h30
 - Le mercredi 5 juin : de 09h00 à 12h00
 - Le jeudi 13 juin : de 14h00 à 17h30 (*prolongé jusqu'à 18h00*)
 - Le vendredi 21 juin : de 15h00 à 19h00 (*prolongé jusqu'à 20h00*)
 - Le mardi 25 juin : de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (*prolongé jusqu'à 18h00*)

► Le public a pu formuler ses observations :

- ↳ Sur le registre mis à sa disposition à l'accueil de la mairie de LUCINGES, aux heures d'ouverture et pendant les permanences du commissaire enquêteur,
- ↳ Par courrier au siège de l'enquête adressé à Monsieur Jean-François DUBOSSON - commissaire enquêteur,
- ↳ Par voie électronique à l'adresse suivante :
enquete-publique-1310@registre-dematerialise.fr

J'ai constaté la réalité de la publication d'enquête sur le site et son contenu identique à celui du dossier papier. J'ai également vérifié le fonctionnement de l'adresse mail.

4. PIECES PRESENTEES A LA CONSULTATION

Composition du dossier d'enquête publique

► Procédure

- ✓ Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation,
- ✓ Délibération du conseil municipal relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ✓ Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation,
- ✓ Décision du Tribunal administrative de Grenoble désignant Monsieur Jean-François DUBOSSON en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique,
- ✓ Arrêté municipal N°2019-24 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LUCINGES,
- ✓ Annonces légales sur le *Messenger* et *Dauphiné Libéré* du jeudi 2 mai 2019 publiant l'avis d'enquête publique,
- ✓ Un registre d'enquête publique coté et paraphé par les soins du commissaire enquêteur,
- ✓ Avis des **Personnes Publiques Associées (PPA)**,

- ✓ Avis de l'autorité environnementale
 - Préfecture,
 - CDPENAF
 - Chambre du Commerce et d'Industrie,
 - Agriculture et Territoires,
 - INAO (*Institut National de l'Origine et de la qualité*)
 - Annemasse Agglo

▶ Dossier d'arrêt

- ✓ Pièce n°1 : **RAPPORT DE PRESENTATION**
 - *Tome I* : Diagnostic territorial
 - *Tome II* : Perspectives et enjeux
 - *Tome III* : Justification des choix retenus
 - *Tome IV* : Evaluation environnementales
- ✓ Pièce n°2 : **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- ✓ Pièce n°3 : **REGLEMENTS**
 - Pièce n°3-A : **REGLEMENTS GRAPHIQUES (ZONAGES)**
 - Plan n°1 : Vue d'ensemble
 - Plan n°2 : Zoom sur la partie Sud de la commune
 - Plan n°3 : Zoom sur la partie Nord de la commune
 - Pièce n°3-B : **REGLEMENTS ECRIT**
- ✓ Pièce n°4 : **ANNEXES**
 - *Annexe 1* : Liste et plan des servitudes d'utilité publique
 - *Annexe 2* : Annexes sanitaires
 - *Annexe 3* : **Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn)**
 - *Annexe 4* : Classement du réseau de chaleur
- ✓ Pièce n°5 : **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**
- ✓ Les pièces complémentaires demandées par le commissaire enquêteur au titre des articles L123-13 et R123-14 du code de l'environnement :
 - Pièce n°3-A : Plans n°1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 qui sont dissociés pour permettre une lecture plus aisée du règlement graphique pour garantir une bonne information du public.

5. LE REGISTRE DEMATERIALISE

- ▶ Le registre dématérialisé a été configuré le 7 mai 2019 et contrôlé par mes soins et par la mairie de LUCINGES.

Je l'ai verrouillé le mercredi 8 mai pour qu'il s'ouvre automatiquement le samedi matin 18 mai 2019 à 9h00 et qu'il se ferme le mardi 25 juin 2019 à 17h30.



D) Déroulement de l'enquête

1. ECHANGES AVEC LES SERVICES DE LA MAIRIE DE LUCINGES

Monsieur le Maire, Madame la première adjointe, Madame la secrétaire générale et les collaboratrices m'ont réservé en excellent accueil lors de nos rencontres et aux cours des permanences et m'ont apporté leur entière et complète collaboration.

Des contacts se sont déroulés pendant la période de préparation de l'enquête (*chapitre C – Organisation de l'enquête*) et à l'issue des permanences pour évoquer les préoccupations et remarques formulées par le public.

2. VISITE DES LIEUX

- ↪ Le 17 avril 2019, avec Monsieur le Maire et Madame la première adjointe,
- ↪ Le vendredi 9 mai 2019, seul pour me remémorer les différents sites des OAP et vérifier l'affichage,
- ↪ Le samedi 18 mai 2019, seul après ma permanence du même jour.

3. CLIMAT DE L'ENQUETE

- L'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation ; le commissaire enquêteur estime, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique, ont été respectées.
- L'accueil en mairie de LUCINGES et les dispositions matérielles étaient très satisfaisants.
- Le climat était généralement calme et courtois, mis à part quelques expressions de mauvaise humeur de citoyens pour lesquels un terrain, actuellement constructible, ne l'est plus dans le futur PLU ou qui auraient souhaité que leur terrain, actuellement non constructible, devienne constructible, et l'attitude d'une personne qui s'est montrée très désagréable avec les personnes de l'accueil de la mairie de LUCINGES et qui a eu un comportement agressif (*verbalement*) auprès d'une avocate qui accompagnait une de ses clientes à la deuxième permanence du vendredi 24 mai 2019.

4. ECHANGES AVEC LE BUREAU ALTEREO, URBANISTES

- a) Pour demander l'établissement de jeux de plans séparés, un jeu avec le seul zonage et un second avec le report des enjeux/contraintes et le PPR.
- b) Une réunion a été organisée le jeudi 23 mai 2019 pour analyser les avis des PPA.

En raison de la nature des observations et réserves de l'Etat et de la nécessité de rencontrer Monsieur BOSSON de la Direction Départementale des Territoires, il a été convenu que Mme VINCENT du cabinet ALTEREO prendrait attache avec Monsieur BOSSON pour organiser un rendez-vous et, à défaut, évoquer les différentes réserves par téléphone.

5. PERMANENCES

- ▶ Permanence du samedi 18 mai 2019 : de 09h00 à 11h30
- ▶ Permanence du vendredi 24 mai 2019 : de 14h00 à 17h30
- ▶ Permanence du mercredi 5 juin 2019 : de 09h00 à 12h00
- ▶ Permanence du jeudi 13 juin 2019 : de 14h00 à 18h00
- ▶ Permanence du vendredi 21 juin 2019 : de 15h00 à 20h00
- ▶ Permanence du mardi 25 juin 2019 : de 10h00 à 12h15 et de 14h00 à 18h00

Au cours de ces permanences, j'ai reçu **55** personnes.
Une partie de ces personnes ont écrit **36** observations pendant les permanences.

6. CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est terminée le mardi 25 juin 2019 à 17h30 pour le registre dématérialisé et 18h00 à la mairie de LUCINGES.

J'ai clos le registre d'enquête et pris possession :

- ▶ Du registre d'enquête publique,
- ▶ Des courriers adressés au commissaire enquêteur,
- ▶ Du dossier soumis à l'enquête.

7. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire et Madame la première adjointe le mercredi 3 juillet.

J'ai rappelé à Monsieur le Maire que, passé le délai de 15 jours accordé pour produire ses éventuelles réponses, (*soit à compter du jeudi 18 juillet 2019*), le commissaire enquêteur terminerait le rapport d'enquête et rédigerait ses conclusions assorties de son avis motivé sur le projet, sans plus attendre.



E) Analyse des observations et avis

La mairie de LUCINGES a transmis le dossier de révision du PLU à l'Autorité Environnementale ainsi qu'aux PPA (*Personnes Publiques Associées*) et aux PPC (*Personnes Publiques Consultées*) par courrier en date du :

- 11 février 2019 pour la Préfecture,
- 12 février 2019 pour les PPA,
- 13 février 2019 pour les PPC.

► **Autorité Environnementale :**

DREAL Rhône-Alpes (*transmission électronique le 12 février 2019*)

► **Liste des PPA consultées :**

- Préfecture de la Haute-Savoie
- CDPENAF
- Conseil Général
- Conseil Départemental de Haute-Savoie
- Annemasse Agglo
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- INAO (*Institut National de l'Origine et de la qualité*)
- Centre de la Propriété Forestière
- SM3A (*Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Affluents*)
- SIFOR (*Syndicat Intercommunal du Foron du Chablais Genevois*)

► **Liste des PPC consultées :**

- Mairie de Bonne
- Mairie de Cranves-Sales
- Mairie de Saint-André de Boège
- Mairie de Fillinges

1. LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

1.1 - L'Autorité Environnementale (AE)

Indique que son avis sera émis dans les 3 mois à compter de la date de réception du dossier qui a été reçu le 12/02/2019 et qu'à l'issue de ce délai l'avis de l'AE sera réputé sans observation.

- ☛ Aucun avis n'a été émis de la part de l'AE à la date du 12/05/2019, en conséquence l'avis de l'AE est donc réputé sans observation.

1.2 - Préfecture de la Haute-Savoie

Pôle de compétence « *aménagement du territoire* »

► Avis des Services de l'Etat :

☛ **Les enjeux exprimés par l'Etat sont rappelés :**

- Nécessaire modération de l'espace dans le cadre d'une gestion équilibrée du sol
- Le renforcement du chef-lieu
- La préservation de l'environnement et des paysages
- La prise en compte des continuités écologiques

☛ Concernant le parti d'aménagement et son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier :

Il est rappelé que la consommation sur la période à venir (2018/2030) a pour objectif de modérer le besoin foncier entre 5 et 6 hectares pour une densité moyenne de 28 logements par hectare, soit pour ce projet un potentiel de 174 logements.

La majorité de ces logements seront construits dans des OAP (128 logements) situées dans le périmètre du chef-lieu, mis à part l'OAP n°4 pour laquelle la densité mérite d'être renforcée.

☛ Concernant le projet de zonage, deux modifications sont demandées :

- Parcelle n°343 « *La Fougère* » classée en zone **Ub** devra être reclassée en zone **A** (zone agricole),
- Tènement de parcelles n° 2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 « *Chez Veluz* » classé en zone **Ub** devra être reclassé en zone **A** (zone agricole),

☛ Règlement des zones **A** avec deux secteurs **Ap** et **Av** et **N** avec un sous-secteur **Nv**

- Secteur « *le Céron* », classé en **Av**, trouve difficilement une assise juridique et il convient de définir un zonage plus adapté.
- Pour interdire la création de nouveaux logements dans les zones **A** et **N**, limiter l'extension en fixant un pourcentage d'augmentation de l'habitation existante à 20% de surface de plancher et non à une emprise au sol.

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

- Les zones réglementaires et d'inventaires sont bien reprises, le site NATURA 2000, l'APPB et la ZNIEFF de type I (*intérêt biologique remarquable*) sont classés en zone **Nv** et la ZNIEFF de type II (*recouvrent les grands ensembles naturels*) classé en zone **Nv** et **Av**.
- La zone humide Motteux au lieu-dit « *La Grange de Boège* » est classée en **N** et **Av** avec une trame spécifique « *ZH à préserver* ».
- Le corridor écologique au Sud de la commune classé en zone **A** ou **N**
Un classement de tous les secteurs agricoles présent dans ce fuseau en **Ap**, en l'absence de siège d'exploitation, permettrait de pérenniser ce fuseau écologique.
- Protéger les zones agricoles et naturelles en y interdisant les remblais (*non strictement nécessaires aux activités autorisées*) dans les zones **A** et **N**.

↳ Prise en compte du programme local de l'habitat

Le potentiel retenu est de 174 logements, soit la production de 52 logements sociaux.

Pour que le PLU soit totalement compatible avec les objectifs de mixité sociale fixés par le PLH, il est demandé d'augmenter la proportion de logements sociaux dans l'OAP n°4 (*passer de 30% à 35%*) et augmenter la part des LLS dans la production de logements sociaux.

Il est souhaitable d'exprimer ces exigences en % de surface de plancher pour éviter que les logements sociaux soient uniquement de petite typologie de taille.

La problématique des performances énergétiques des constructions est prise en compte par la présence du réseau de chaleur de la commune.

↳ Risques

- Le zonage du PLU n'apparaît pas en contradiction avec le zonage réglementaire du PPR.

- L'OAP n°2, secteur de « La Bordiaz » est concerné par un aléa faible d'inondation par ruissellement de versant, identifié sur la carte des aléas.

Cet aléa doit être identifié par une trame en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme et les prescriptions correspondantes seront reportées dans le règlement.

↳ Sécurité incendie

Mettre en conformité les points d'eau incendie au regard des risques à défendre et adapter le dimensionnement de la défense incendie au projet de développement urbain fixé par le PLU.

▶ ***L'avis de l'Etat est favorable, sous réserve de :***

- ✓ Intensifier l'usage du sol pour l'OAP n°4,
- ✓ Reclasser en zone **A** la parcelle n°**343** au lieu-dit « *La Fougère* » et le tènement des parcelles n° **2106** ; **2107** ; **2110** et **2111** au lieu-dit « *Chez Veluz* »,
- ✓ Revoir le classement du hameau « *Le Céron* »,
- ✓ Adapter le règlement des zones **A** et **N** pour les extensions d'habitation,
- ✓ Adapter le règlement écrit en faveur de la mixité sociale,
- ✓ Interdire les remblais en zones **A** et **N**.

☛ ***Réponses du commissaire enquêteur :***

- Concernant le classement du hameau du « Céron » qui doit évoluer :

*Le classement proposé en zone **Av** trouve difficilement une assise juridique en raison du groupe important d'habitations situées dans le hameau.*

Toutefois, le nouveau classement devra permettre de limiter strictement l'évolution de ce secteur situé au cœur du massif des Voirons concerné par des enjeux paysagers et environnementaux qui présentent des caractéristiques naturelles et paysagères au sein d'un massif forestier.

*En conséquence de ce qui précède, un classement en zone **U** avec un sous-secteur qui interdirait toute construction sur une partie du hameau, notamment les parcelles non bâties, pourrait-être de nature à fragiliser le PLU, donc à exclure.*

Il est donc utile de rechercher un classement qui permette des extensions des constructions existantes et construire des annexes, et interdisant toute nouvelle construction sur les parcelles non construites.

*Le règlement **Nv** qui est en partie similaire au règlement de la zone **A** Voirons, avec une appellation propre au hameau du « Céron », qui pourrait être **Nv1**, serait de nature à concilier à la fois, les contraintes liées pour le choix d'un zonage compatible avec le groupe important d'habitations composant le hameau et la nécessaire protection des enjeux paysagers et environnementaux de ce secteur.*

- Concernant la parcelle n°343 et partie de la parcelle n°342 :
*Le reclassement en zone **A** n'est pas possible, cette parcelle étant mitoyenne aux zones **Ap**, **N** et **Ub**.
Je propose de rattacher cette parcelle n°343 et partie de la parcelle n°342 (suivant pièce n°3 A – plan n°2), à la zone **N** mitoyenne.*
- Concernant le tènement des parcelles n°2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 au lieu-dit « Chez Veluz », classées en zone **Ub** au futur PLU :
*Leur classement en zone **A** n'est pas possible, ces parcelles étant mitoyennes à la zone **Ap**. Leur rattachement à la zone **Ap** va créer une encoche dans la délimitation de la zone **Ub**.*
- Concernant le règlement des zones **A** et **N** :
*La limitation d'extension d'un bâtiment existant à 20% serait de nature à empêcher l'agrandissement de bâtiments existants de petite surface (50/60m²) utilisés en résidence secondaire.
Une extension permise exprimée en surface d'emprise au sol limitée à 40 ou 50 m² permettrait une réalisation d'une surface globale de l'ordre de 100m² environ, destinée à des résidences principales plus valorisantes pour la commune. Il est toutefois souhaitable de limiter la surface globale après extension.*
- Concernant la mixité sociale :
*La commune de LUCINGES n'est pas soumise à la loi SRU ; toutefois, la règlementation des zones **Ua** et **Ub** et des OAP témoignent d'un réel effort de la commune.
Par ailleurs, la commune de LUCINGES est couverte par un PLH auquel la commune s'est référée pour arrêter son projet de PLU.
Toutefois, je suis favorable au remplacement des exigences formulées en nombre de logement par des surfaces de plancher.*
- Concernant l'augmentation de la densité de l'OAP n°4 :
Je suis favorable à cette disposition pour autant que la traduction se fasse par augmentation de l'emprise au sol de l'OAP sans augmentation des hauteurs.
- Concernant l'interdiction de procéder à des remblais en zone **A** et **N** :
Je suis favorable à cette disposition.
 - *Je recommande également à la commune d'identifier des sites de stockage dédiés (problème récurrent pour beaucoup de communes), et d'interdire tout remblais venant de l'extérieur, sauf ceux nécessaires aux activités et aménagements (terre végétale pour espaces verts).*

1.3 - CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

► **Donne un avis favorable sous réserve de :**

- ✓ Reclassement en zone **A** la parcelle n° 343 ; lieu-dit « La Fougère » qui est classée, au futur PLU, en zone Ub,
- ✓ Reclassement en zone **A** les parcelles n° 2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 au lieu-dit « Chez Veluz », classées, au futur PLU, en zone Ub,
- ✓ Revoir le classement du hameau « Le Céron »,
- ✓ Intensifier l'usage du sol de l'OAP n°4,
- ✓ Réduire les possibilités d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles (A et N),
- ✓ Interdire les remblais dans les zones agricoles et naturelles (A et N).

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

Les réponses aux réserves suivantes ont été données à la Préfecture de la Haute-Savoie ci-dessus (Voir détails Chapitre 1.2 Préfecture de Haute-Savoie - p.31 à 32) :

- Reclassement de la parcelle n°**343** - « La fougère »,
- Reclassement des parcelles n°**2106 ; 2107 ; 2010 et 2111** - « Chez Veluz »,
- Revoir le classement du « Céron »,
- Intensifier l'usage du sol de l'OAP n°4,
- Réduire les possibilités d'extensions des constructions en zone **A et N**,
- Interdire les remblais en zone **A et N**.

1.4 - Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

☛ Concernant l'OAP n°4 « Champ Cru », demande :

- Une densité plus effective,
- Un phasage plus précis dans l'ouverture à l'urbanisation (*terminer la réalisation de la phase 1 avant d'autoriser l'ouverture de la phase 2*),
- De faire apparaître le maintien du « Chemin de Champ Cru » par un fléchage permettant d'accéder aux tènements agricoles et imposer un gabarit de la voirie pour préserver l'accès des engins agricoles sur la partie Sud,

☛ Concernant la zone Ub « Chez Veluz », demande de :

- Reclassement en zone A les parcelles n° 2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 et suggère de reclassement en zone A les parcelles n° 824 ; 431 ; 2108 ; 2109 ; 922 ; 1758 ; 429 et 482, classées respectivement en zone Ub1, Ab, Ub1 et A,
- Reclassement en zone A la parcelle n° 343, lieu-dit « La Fougère » classée, au futur PLU, en zone Ub.

☛ Concernant la zone A, demande de :

Article A2 :

- Ajouter le terme « *logement de surveillance* » dans la définition des logements destinés aux actifs agricoles et de compléter l'article par la mention « *une surface de plancher maximum de 40m² minimum pourra être autorisée* »,
- Supprimer le terme « *accolés* » pour les annexes touristiques et n'autoriser que l'aménagement dans les bâtiments existants.

Article Uc1 :

- Réduire l'emprise au sol des « *abris pour chevaux* » à 30 m²,
- Mentionner le terme « *à usage professionnel* ».

► **La chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc émet un avis favorable, sous réserve :**

- ✓ D'optimiser l'OAP n°4 « *Champ Cru* » en augmentant la densité et de préciser le phasage entre la phase 1 et la phase 2,
- ✓ De reclasser en zone A les parcelles n°2106 ; 2107 ; 2110 et 2111, lieu-dit « *Chez Veluz* », classées en zone Ub au futur PLU,
- ✓ D'ajuster le règlement de la zone A,
- ✓ De reclasser en zone A, la parcelle n° 343, lieu-dit « *La Fougère* » qui est classée, au futur PLU, en zone Ub.

☛ **Réponses du commissaire enquêteur :**

Les réponses aux réserves suivantes ont été données à la Préfecture de la Haute-Savoie ci-dessus (Voir détails Chapitre 1.2 Préfecture de Haute-Savoie - p. 31 à 32) :

- *Optimiser l'OAP n°4 en augmentant la densité,*
 - *Déclasser en zone **A** les parcelles n°2106 ; 2107 ; 2010 et 2111 - « *Chez Veluz* »,*
 - *Ajuster le règlement de la zone **A**,*
 - *Reclasser en zone **A** la parcelle n°343 - « *La fougère* »,*
- Concernant la demande de phasage entre les phases 1 et 2 de l'OAP n°1 ;
Je suis favorable
- *Je suis défavorable au classement des parcelles n°824, (déjà en zone **Ap**) ; n°429 ; 431 ; 482 ; 922 ; 1758 ; 2108 ; 2109 ; et 825 (85), en zone **Ap** qui est mitoyenne avec la zone **Ub** de ce groupement de parcelles.*
Cette disposition interdirait toute extension des bâtiments existants.

1.5 - CCI de la Haute-Savoie

► **Donne un avis favorable à cette révision :**

1.6 - Annemasse Agglo

► **Emet un avis favorable au projet de révision du PLU de LUCINGES et invite la commune à prendre en considération les remarques et recommandations formulées dans cet avis et qui sont les suivantes :**

- ✓ Compléter la carte des enjeux paysagers du PADD en faisant apparaître les 4 coupures paysagères ainsi que l'ensemble des cônes de vue identifiés dans le diagnostic,
- ✓ Favoriser et développer le covoiturage, localiser des sites favorables à la mise en place de parkings de covoiturage et de stationnement,
- ✓ Améliorer la lisibilité des cartes (*règlement graphique*), rendue difficile en raison de la superposition des trames,
- ✓ La Trame turquoise n'a pas de traduction réglementaire et une incohérence est relevée dans les références des articles au code de l'urbanisme,
- ✓ Réduire la surface des annexes touristiques en zone A, qui sont de 180 m² de surface de plancher, à 90 m²,
- ✓ Réévaluer l'enveloppe urbaine en zone U qui a été élargie sur plusieurs bords extérieurs des hameaux, dans les secteurs de « *Possy* », en bas « *Chez Degradaz* », entre « *Chez Pallud* » et « *Chez Blondet* », en haut de « *La Fougère* », « *Chez Veluz* » et « *Milly* »,
- ✓ Revoir les hauteurs des bâtiments pour les nouvelles constructions en zones Ua et Ub qui pourraient apparaître comme un élément bloquant,

- ✓ La possibilité donnée en zones A et N d'autoriser en cas de changement de destination l'artisanat, le commerce de détail ainsi que les hébergements hôteliers et touristiques, n'apparaît pas cohérente avec les localisations préférentielles du SCoT et insuffisamment cadrée,
- ✓ Les règles de stationnement des vélos pourraient être réévaluées à la hausse pour tendre, un peu plus, vers les objectifs du PDU (*Plan de Déplacement Urbains*) et inciter à un réel renforcement des déplacements modes doux sur la commune,
- ✓ Le Schéma Directeur de Défense Extérieure Contre l'Incendie (*SDDECI*) réalisé par la commune pourrait être annexé au PLU,
- ✓ L'article 4 des zones A et N précise que les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 35 m² mais les piscines ne constituent pas d'emprise au sol,
- ✓ Article 8 des zones A et B : La formulation de la phrase relative au nombre d'accès limité pourrait être calquée sur celle des zones Ua et Ub,
- ✓ Compléter la légende dans l'OAP centre-bourg, (alignement d'arbres) suivant le schéma de principe (*p.32 de la pièce n°5 - OAP*),
- ✓ Maintenir une partie de l'alignement d'arbres en bas de l'OAP rue du Faubourg, pour conserver une coupure paysagère et ajouter une connexion piétonne au sein de l'OAP en direction de l'espace de loisirs,
- ✓ OAP salle des fêtes : Dans le schéma de principe, la connexion piétonne indiquée en légende n'apparaît pas dans le plan.

☛ **Réponses du commissaire enquêteur :**

- *Concernant l'amélioration de la lisibilité des cartes (règlement graphique), j'ai demandé en phase de préparation de l'enquête que des cartes graphiques avec le seul zonage soient jointes au dossier d'enquête, ces documents n'étant pas considérés comme des futurs documents du PLU mais des documents nécessaires pour la bonne information du public.*
- *Je suis favorable à la réduction des annexes touristiques en zone A de 180 à 90 m² de surfaces de plancher.*
- *Par contre, je ne suis pas favorable à une augmentation des hauteurs des bâtiments en zone Ua et Ub qui ne serait pas compatible avec le caractère « village » du centre bourg et serait défavorable à une bonne intégration dans les hameaux.*
- *Je souhaite également que le **Schéma Directeur de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SDDECI)** soit annexé au PLU. J'ai fait la demande auprès du maître d'ouvrage.*

1.7 - Institut National de l'Origine et de la Qualité

La commune de LUCINGES est située dans l'aire géographique des OAP (*Appellation d'Origine Protégée*) et des IGP (*Indication Géographique Protégée*)

- ▶ INAO demande que la liste des OAP et des IGP soit mentionnée dans le rapport de présentation.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

- *Je demande qu'il soit fait mention des OAP et IGP dans le rapport de présentation.*

2. SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE ET SUR LE REGISTRE D'ENQUETE DEPOSE A LA MAIRIE DE LUCINGES

2.1 - Sur le registre dématérialisé + Emails

(+ Courriers ou dossiers faisant partie de la même observation)

↳ Observation n°1 (Web)

Monsieur SOULAT, Maire de LUCINGES,

➤ Message « test »

↳ Observation n°2 – (Email)

Monsieur Rodrigue COUTOULY, s'exprime en accord avec son père, (*sa mère est aphasique*) et pour leurs 3 enfants,

Madame Marguerite PLASSON-COUTOULY et Monsieur Julien COUTOULY (*les parents*) sont propriétaires des parcelles n°**276** et **277** où est située la maison familiale et des parcelles n°**287** ; **285** et **1691**, dans l'emprise de l'OAP n°3 « *rue du Faubourg* ».

La partie basse de la parcelle n° **277** est également dans le périmètre de l'OAP n°3.

Cette famille a l'intention de réaliser un projet immobilier sur les parcelles n°**276** et **277**.

➤ Trois options sont proposées pour la desserte de ce secteur :

- Option A : qui a pour inconvénient de passer à l'emplacement du bâtiment technique,
- Option B : qui évite et passe en aval du bâtiment technique,
- Option C : qui évite et passe au-dessus du bâtiment technique, en aval de la parcelle n°**277**.

La famille COUTOULY est fermement opposée à l'option C qui constituerait une nuisance sonore pour le projet immobilier et amputerait le bas de la parcelle (*qui, à mon avis, est dans le périmètre de l'OAP n°3*).

Cette famille est favorable à l'option B.

↳ Commentaire du commissaire enquêteur :

L'option B paraît la plus pertinente, sous réserve de vérifier la faisabilité avec un relevé topographique.

↳ Observation n°3 (Email)

Madame Claudine CHRISTINET, représentée par Maître Sébastien THOINET, avocat (ATV – *Avocats associés*),

➤ Voir observation n°1 écrite sur le registre d'enquête déposé en mairie de LUCINGES.

Pour garantir une bonne compréhension, le commentaire du commissaire enquêteur est écrit en *Obs. n°1* du registre déposé en mairie, à la suite de la première observation de Mme CHRISTINET.

↳ **Observation n°4** (Email) et Obs n°8 + C21 apporté à la permanence du 25/06/2019

Monsieur Jean-Dominique VAUTIER souhaite :

- 1) Que le périmètre de l'OAP n°1 - Secteur « rue du Château », soit modifié en partie basse (*Sud-Ouest*) en poursuivant la limite de propriété entre la parcelle n°**242** et la parcelle n°**1502** et **1503** sur les parcelles n°**240** et **239**, donc en supprimant le décrochement prévu, dans le but de préserver le jardin qui resterait à la maison verte et les arbres existants.
- 2) Que le chemin pédestre prévu entre la bibliothèque municipale et la maison Sud vis à vis de celle de M. BUTOR soit remonté d'une quinzaine de mètres vers le Nord en prolongement du chemin qui vient de l'ex fruitière.
Un plan cadastral et un extrait de l'OAP n°1 « *rue du Château* », sont joints en annexes.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

Dans cette partie de l'OAP est prévue la réalisation d'un immeuble collectif de R+2.

A voir avec la commune pour analyser la faisabilité de cette demande.

↳ **Observation n°5** (Email)+ C13

Monsieur Jean-Marc SASSETI

- Parcelles n°**376** ; **378** ; **1637** ; **1745** et **1746** - 83, impasse de « *Chez Pallud* »

Indique qu'il dépose le 18 juin 2019 un dossier à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de LUCINGES.

M. et Mme SASSETI ont déposé à l'attention du commissaire enquêteur un dossier au secrétariat de la mairie de LUCINGES, constitué d'observations relatives à la croissance de LUCINGES, au projet du PLU et de 12 pages de statistiques (*population des communes de Haute-Savoie de 2007 à 2016 où figure la commune de LUCINGES*) et un article du journal « *Le Messager* » du 19/06/2019.

Ces personnes relèvent de nombreuses contradictions relatives au taux de croissance entre ceux énoncés dans le dossier d'arrêt du PLU, des documents de l'INSEE.

Contestent le nombre de logements supplémentaires de ce jour à l'horizon de 2030 (*66 logements en cours + 158 à venir*) soit 224 logements alors que 156 logements sont prévus et notés dans le Flash PLU n°2 et que le taux de croissance donné par la municipalité est faux.

Regrettent que ce projet de PLU fait peu de cas d'habitants pour lesquels 10 ha de terrains constructibles seront déclassés en zone inconstructible, ces habitants, parfois aux revenus modestes, qui sont spoliés après avoir reçu ces terrains en héritage, et qui, si le « fond » du PADD est louable, sa forme est catastrophique et contraire à l'objectif.

Font état de la mauvaise couverture des téléphones mobiles, du manque de fibre pour l'Internet, des difficultés de circulation, de la construction des 2 bâtiments collectifs qui changent le cadre « *de notre petite bourgade* », du manque de parkings, ...

↳ **Observation n°6** (Email)

Madame Emmanuelle COUTOULY

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation et en particulier la desserte de l'OAP n°3 « *rue du Faubourg* », le commissaire enquêteur vous invite à vous reporter à l'*Obs. n°2 (Email)*, dans laquelle la réponse à la même question posée par Monsieur Rodrigue COUTOULY est donnée.

Cette personne est favorable à l'option B que je considère également être la plus pertinente, sous réserve de vérifier la faisabilité avec un relevé topographique.

↳ **Observation n°7** (Email)

Monsieur Jean-Dominique VAUTHIER a déposé la même observation, le 19/06/2019, portant le n°4.

↳ **Observation n°8** (Web)

Monsieur Bruno/Didier GENOUD

- Parcelles : n°**231 ; 235 ; 325 ; 326 ; 327 ; 1038 ; 1039 ; 1040 ; 1041 ; 1042 ; n°1043 ; 1045 et 2060** – Secteur « *La Bordiaz* » / OAP n° 1 et 2

- Parcelles : n°**337 ; 1044 et 1647** – Lieu-dit « *Crêve* »

- Parcelles : n°**994 et 2089** – Lieu-dit « *le Clezet* »

- Parcelles : n°**451 ; 493 ; 494 ; 200 ; 505 ; 1836 et 1839** – Lieu-dit « *Champs Cru* ».

M. GENOUD reprend de façon synthétique le rapport de présentation (*Pièce n°1*) du projet de PLU, considérant que les orientations sont légitimes mais ne tiennent pas toujours compte de certaines caractéristiques propres à la commune, qui ont pour conséquence un coût global d'une opération supérieur à la moyenne en raison du prix élevé en foncier.

M. GENOUD a fait chiffrer le coût de réalisation de l'OAP n° 2 qui, à son avis, est l'un des objectifs prioritaires de la municipalité et vérifié la viabilité économique du projet.

Le coût économique estimé, hors acquisition du foncier, serait de 300K €uros HT/logement, qui est la conséquence de la topographie du terrain, les caractéristiques architecturales des bâtiments existants à rénover, de la nécessaire intégration sur le site et la protection des cônes de vue, ce qui rendrait irréalisable la rénovation et la réhabilitation des bâtiments anciens patrimoniaux.

Par ailleurs, M. GENOUD souligne que les orientations du PLU, synthétisées dans son mail, sont défavorables pour les actifs fonciers de la famille GENOUD :

- ▶ Déclassement de 7000 m² de parcelles situées au centre du village et d'1 ha jouxtant le « *Crêt Biron* » préemptés par la municipalité,
- ▶ Le déclassement d'1 ha au Nord de la route départementale 183.

☛ Observation du commissaire enquêteur :

La partie de cette observation relative à un projet immobilier ne concerne pas l'enquête publique.

Concernant le déclassement de parcelles, voir la réponse du maître d'ouvrage dans le document « Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage ».

☛ Observation n°9 (Email)

Monsieur Pierre-Louis BLANC,

Un Email a été reçu, à la mairie de LUCINGES, le 15 mai 2019 (*soit 3 jours avant l'ouverture de l'enquête, et qui m'a été remis le samedi 18 mai à 09h00, par la mairie de LUCINGES*) de la part de Monsieur Pierre-Louis BLANC qui conteste la différence des hauteurs des bâtiments autorisée pour un toit plat de 7 mètres et pour un toit à pans de 9 mètres et souhaite que la hauteur permise pour les toits plats soit la même que pour les toits à pans (*9 mètres*).

☛ Réponse du commissaire enquêteur :

La hauteur permise pour les « toits à pans » est de 9 mètres au faîtage soit une hauteur de 7 mètres environ de la panne sablière ; l'impact visuel est très différent que celui qui serait la conséquence en cas de réalisation d'une toiture terrasse à une hauteur autorisée de 9 mètres. L'aspect monumental d'une telle réalisation ne serait pas à l'échelle communale.

Avis défavorable

2.2 - Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Lucinges et les courriers ou dossiers remis ou envoyés à la mairie de LUCINGES

Les abréviations :

- Les Observations : **Obs**
- Les courriers : **C** (*ou dossiers*)

☛ C1 : (*Voir Obs. n°12 + C9*) - Madame Camille DELAHAYE, Monsieur Aktan KURNAZ et Madame Isabelle CHAUMONNOT,

Un dossier transmis en *Recommandé avec Accusé de Réception* à la mairie de LUCINGES le 14 mai 2019 (*soit 4 jours avant la date d'ouverture de l'enquête*) par Madame Camille DELAHAYE, Monsieur Aktan KURNAZ et Madame Isabelle CHAUMONNOT m'a été remis le samedi 18 mai à 9h00.

Ces personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à la permanence du 14 juin 2019 pour exposer leur projet de vive voix. (*Voir Obs. n°12*).

☛ Obs n°1 + Email (*Obs. n°3 du registre dématérialisé*) : Madame Claudine CHRISTINET,

- Parcelle n°1115 – route de Feu – « Le Feu »

Un bâtiment existe sur cette parcelle classée en zone **A** qui est répertorié sous la référence **CD n°5** et de nature « *ancienne grange* », qui peut faire l'objet d'un changement de destination. (*Voir pièce n°3 b - règlement - p.149 à 152 - Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*).

Ces personnes considèrent cette qualification erronée et abusive ; Ce bâtiment ayant été habité et actuellement en zone **Ub2a**, exigent une rectification de

l'appellation « *ancienne grange* » et du zonage prévu en zone **A** pour un zonage permettant de nouvelles constructions.

Madame Claudine CHRISTINET s'est à nouveau présentée à la permanence du vendredi 21 juin 2019 accompagnée par son avocat M^e THOINET. Cette personne a mandaté le cabinet ATV - Avocats Associés, qui a envoyé un Email (*Obs. n°3 du registre dématérialisé*) comprenant un document de 6 pages.

L'intégralité de ce document figurant sur le registre dématérialisé (*Obs. n°3 - Email*), il n'est pas ici nécessaire d'en reprendre l'intégralité ; l'intégralité de ce document est joint aux pièces annexées.

Ce document concerne la parcelle bâtie n° **1115** évoquée ci-dessus et seule nommée et écrite par Mme Claudine CHRISTINET à la permanence du 24 mai 2019 sur le registre d'enquête déposé en mairie de LUCINGES, et les parcelles attenantes n° **1114** et **1125**.

La réclamation de M^e THOINET porte sur ces 3 parcelles :

- 1) Sur l'irrégularité affectant le zonage des trois parcelles citées ci-dessus,
- 2) Sur la classification « *ancienne grange* » du bâtiment existant sur la parcelle n° **1115**.

M^e THOINET argumente la rectification de l'appellation « *ancienne grange* » en maison d'habitation et le classement en zone constructible de la parcelle n° **1115** supportant le bâtiment avec les éléments suivants :

- Considérant que le bâtiment existant référencé **CD n°5** (*pièce n°3 b - règlement - p.149 à 152*) à usage d'habitation ne saurait, au sens et sous le régime de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme qui conditionne le changement de destination, être qualifié comme cela est indiqué d'« *ancienne grange* »,

Par ailleurs, il est précisé que cette construction n'a jamais été affectée à une activité agricole mais à l'habitation et qu'elle est implantée en zone **Ub**, sous-secteur **Ub2a** du PLU actuel, et qu'en conséquence, elle ne peut faire l'objet d'un classement en zone Agricole strict.

- Sur le classement Agricole (**A**), retenu pour ces trois parcelles, qui sont citées au PLU actuel en zone **Ub**, sous-secteur **Ub2a** pour la parcelle n° **1115** et pour partie de la parcelle n° **1114**, le surplus de la parcelle cadastrée n° **1114** et la parcelle n° **1125** étant classées en zone agricole (**A**), M^e THOINET considère que ces parcelles sont situées dans un secteur urbanisé de la commune, composé d'une dizaine d'habitations et que de nouvelles constructions ont été édifiées, ce qui ne sera plus possible avec le futur classement en zone Agricole (**A**) , ce qui à cet égard est incohérent.

M^e THOINET évoque également un cas traité par le conseil d'Etat concernant une parcelle à l'intérieur d'une partie urbanisée qui supporte une construction ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole, il n'est pas établi et même allégué que cette parcelle présente un potentiel particulier pour un tel usage, et bien que la commune a entendu préserver la vocation agricole du secteur entourant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (*conseil d'Etat le 4 mars 2016 – n°384795*)

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

La classification d'« ancienne grange » est la conséquence de l'inoccupation du bâtiment depuis de nombreuses années, évoquée par la commune, qui a pu éventuellement orienter le choix de classification par le concepteur du projet .

Pour ma part, je propose de supprimer la classification de ce bâtiment.

La question a été posée au maître d'ouvrage dans le Procès-Verbal de synthèse (voir le document PV de synthèse et réponse du maître d'ouvrage).

*Concernant le déclassement des parcelles n°1114 ; 1115 et 1125 situées en zone **A** pour les classer en zone constructible, étant donné la situation de ce terrain au regard du SCoT, d'Annemasse Agglo qui indique que toute urbanisation nouvelle ne peut s'effectuer qu'en continuité immédiate d'espaces urbanisés, des lois Grenelle et Alur qui imposent une gestion économe de l'espace et de la limitation de l'étalement urbain, je ne peux, en ce qui me concerne, donner une suite favorable à cette requête.*

Par ailleurs, je rappelle que la constitution d'un hameau est reconnue dès lors que 5 maisons distantes de moins de 50 mètres sont groupées d'un seul tenant (loi Montagne), et que ces parcelles appartiennent à un secteur de très faible densité, par ailleurs marqué par des enjeux agricoles.

La réponse du maître d'ouvrage sera évoquée dans le document « Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage ».

☛ **Obs n°2 :** Monsieur François VUARAMBON,

- Parcelles n°545 ; 911 et 912 - Section A – « Prés devant, Grange Barthou »

Deux chalets d'alpage, habitables, sont existants sur les parcelles n°911 et 912, « La Fougère », classées en zone **N** ;

Monsieur VUARAMBON demande l'inscription de ces bâtiments au registre des « Bâtiments patrimoniaux » pour réaliser des extensions limitées.

La parcelle n°545 (entre « Lachaud et les Hivernanches ») est également classée en zone **N**.

☛ **Observation du commissaire enquêteur :**

Je ne pense pas que le caractère de ces bâtiments présente un intérêt patrimonial.

L'entretien de ces bâtiments est permis et conseillé mais ceux-ci ne peuvent pas être agrandis.

Avis défavorable

☛ **Obs n°3 + C2 :** Madame Odile COLONGO,

Madame COLONGO remet au commissaire enquêteur à la permanence du 24 mai 2019 un dossier étayé de 9 pages, dans lequel Madame COLONGO considère :

- Que ses parcelles situées au lieu-dit « Chez Veluz », classées au PLU actuel en zone constructible **1Aub1**, devraient rester constructibles, alors qu'elles sont classées en zone **A** (*agricole*) dans le projet de PLU,
- Que son tènement représenterait une dent creuse au sein du tissu pavillonnaire et que la vocation agricole invoquée est abusive,

- Que le terrain ne fait l'objet d'aucun fermage ni aucune location, et que Monsieur CHARRIERE est toléré et autorisé, à titre gracieux, à faucher l'herbe pour ses bêtes, et que cette situation abusive ne peut déterminer le caractère agricole du terrain.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Les parcelles sont en zone **A** qui ne constitue pas une « dent creuse » de la zone **Ub** mitoyenne, en raison de la faible densité de constructions de ce secteur et de sa mitoyenneté avec une zone **N** et une zone **A**.*

Avis défavorable

☛ **Obs n°4 :** Madame Michèle GELMO et Monsieur Didier GELMO, accompagnés par Maître Sandrine ROURE, avocate – Centre village -

- Conteste le classement de leur parcelle cadastrée n° **1837**, en zone **AP**, alors qu'elle se situe à proximité de constructions et projets en zone **UA** (Parcelles n° **1862 ; 1865 ; 1866** ...).
- Conteste l'utilité et la nécessité de la trame verte en limite de la parcelle.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*La parcelle est intégrée à une zone **Ap** importante, mitoyenne à une zone **N**, la partie en **Ua** qui est évoquée (comprenant les parcelles n° **1866 ; 1862 ; 1865 ; 1025 ; 1128** et n° **1165**) est de faible densité de construction, (quatre constructions sur ce tènement).*

*Cette parcelle qui est classée en zone **A** au PLU actuel, présente des enjeux agricoles.*

Avis défavorable

☛ **Obs n°5 + C3 + C10 :** Monsieur Roger EGLI,

- Parcelles n° **630** et **1854** « Salsinge-la-fin » - Section C - Secteur « Milly / La Follieuse »

Monsieur EGLI a remis au commissaire enquêteur une expertise du 03/10/2018 relative à la nature du sol de son terrain qui a été réalisée en été 2018.

Ces parcelles sont situées dans une zone **A** (*agricole*) au futur PLU, ce que conteste Monsieur EGLI qui considère que ses parcelles ne sont pas utilisables et demande que le zonage soit revu pour rendre ses terrains constructibles et lui permettre de les vendre pour réaliser des travaux de rénovation de sa ferme et construire un hangar.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

L'expertise a été réalisée en été, dans une période de sécheresse intense. Météo France indique que l'année 2018 est la plus chaude jamais enregistrée en Haute-Savoie après l'année 2003

Ces parcelles, à proximité d'une ferme, présentent des enjeux agricoles.

Leur classement en zone constructible serait contraire aux directives de la loi Montagne.

Avis défavorable

↳ **Obs n°6 + C4** : Monsieur Sébastien MANEL,
- Parcelles n°**1435** et **1463** - Section C - Chemin de Cortenaz - Secteur de
« Cortenaz »

La parcelle n°**1435** est située dans le futur PLU en zone **A** et la parcelle n° **1436** en zone **Ap**. Ces parcelles sont classées en zone **Ab** dans le PLU actuel, dans un secteur où figurent une dizaine d'habitations ; les seules parcelles non construites étant la parcelle n° **1436** et la parcelle n° **1435** en particulier, qui se trouve en alignement des parcelles construites pour lesquels le secteur sera classé en zone **Ub** au futur PLU.

Monsieur MANEL considère que ces dispositions créent une « dent creuse » dans cette nouvelle zone **Ub** par le classement de ses parcelles et, en particulier, la parcelle n° **1435** en zone **A** et demande son classement en zone **Ub**.

↳ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*La parcelle n°**1436** est intégrée en zone **Ap**.*

*La partie Nord de la parcelle n°**1435** est mitoyenne sur 3 limites, pourrait être intégrée en zone **Ub**.*

*Je demande au maître d'ouvrage de classer tout ou partie de ces parcelles en zone **Ub**, ce qui ne modifie pas l'économie du projet.*

↳ **C5** : Madame Catherine CHATELAIN

- Parcelle n°**1883** - « Champs Follets » - Hameau « chez Pallud »

Située en zone **A** en bordure de la zone **Ub**, cette personne demande le classement de cette parcelle en zone **Ub**, considérant que le classement en zone **A**, représente une « dent creuse » de la zone **Ub**.

↳ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Cette parcelle intégrée à une grande zone **A** mitoyenne à une zone **N** ne représente pas une « dent creuse » de la zone **Ub** mitoyenne.*

Avis défavorable

↳ **Obs n°7** : Monsieur Robert CASSELS,

- Parcelle n°**2344** (devenue n°**2590** et **2591** après division)

M. et Mme CASSELS ont vendu la parcelle n°**2590** et un petit chalet sur cette parcelle et souhaitent construire une habitation sur la parcelle n°**2591** qui est classée en zone **A** et demandent que le classement soit modifié pour être en zone **Ub**.

↳ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*La parcelle n°**2591** est située dans une grande zone **A** mitoyenne à des zones **Ap** et **N**.*

Cette parcelle est concernée par des enjeux paysagers.

Avis défavorable

↳ **Obs n°8** : Monsieur Jean MACHERET,

- Parcelles n°**1278** ; **1279** ; **1280** ; **1289** et **1290** – « La Folleuse »

Demande que ses parcelles classées en zone **N** deviennent constructibles.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Ces parcelles sont situées dans une grande zone **N** parsemée de constructions non groupées, en bord de zone **Ap** et **A**. Cette demande est irrecevable.*

Avis défavorable

☛ **Obs n°9 + C8 :** Mesdames Catherine et Marie-Françoise CHATELAIN,
- Parcelles n°**998** ; **1001** et **1003** et parcelle n°**1002** – Lieu-dit « le Clezet » appartenant aux consorts MANSET.

➤ **Un courrier a été envoyé au commissaire enquêteur**

Ces parcelles qui sont classées en zone **2AU** (zone future à urbaniser) au PLU actuel de 2007, seront classées en zone **Ap** du futur PLU.

Tous les droits de passage sont obtenus, y compris ceux concernant pour l'assainissement et toutes les conditions sont réunies pour que ces parcelles soient en zone constructible.

Ces personnes évoquent une parcelle, classée également en zone **2AU** au PLU de 2007, qui aurait bénéficié de l'agrandissement de la route du cimetière lors de la modification n°4 du PLU de 2007, en octobre 2015.

Ces personnes sont donc surprises de l'évolution du zonage actuel de leurs parcelles en zone **2AU**, qui seront classées en zone **Ap** du futur PLU, d'autant que leurs parcelles sont mitoyennes avec les secteurs de « Saint-gras », « La Fougère » et « Melicem » qui sont en zone **Ub**.

Ces personnes évoquent la loi montagne qui leur est opposée comme critère de classement en zone **Ap**, et notamment l'éloignement qui empêcherait l'aspect de continuité, alors que leurs parcelles sont entourées de 4 grands hameaux.

Ces personnes demandent le déclassement de la zone **Ap** « le Clezet » et demande un reclassement en zone constructible.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Ces parcelles classées en zone **Ap**, sont en bordure Nord-Ouest d'un aléa fort au PPRn. Bien que situées en bordure d'une zone **Ub**, ces parcelles sont mitoyennes à une zone **Ap** et une grande zone **N**.*

*Je suis défavorable au classement en zone **Ub** d'une partie des parcelles n°**1002** et **1003** en partie Sud-Est de ces parcelles, pour respecter l'objectif de limitation de consommation de l'espace.*

☛ **Obs n°10 :** Monsieur Jean-Pierre CIAMPORCERO,
- Parcelle n°**1106** - « Le Feu » - Lieu-dit « Cottet »

Souhaite que sa parcelle classée en zone **A** devienne en partie constructible (800 mètres environ), pour édifier une construction.

Pour information, Monsieur CIAMPORCERO a donné son accord à la municipalité en 2010 pour le passage d'une colonne d'eau sur son terrain.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Cette parcelle est située en zone **A** mitoyenne à des zones **N** et **A**.*

Avis défavorable

↳ **Obs n°11 + C6** : Monsieur MANCET et Madame BRUNET,
- Parcelle n°1002 - Lieu-dit « Le Clezet » (entre « Saint-gras » et « La Fougère »)

Ces personnes ont remis un courrier (C6) au commissaire enquêteur.

L'observation est similaire à celle portant le n°7 ci-avant, les parcelles de terrain étant mitoyennes.

Cette parcelle classée en zone **2AU** du PLU actuel sera classée en zone **Ap** du futur PLU.

Lors de la construction du « Melicem », la commune a demandé à l'oncle et la mère de ces personnes de consentir à la vente d'une parcelle boisée (n°1011) pour permettre la construction du « Melicem » ; le Maire de LUCINGES avait alors assuré à ces personnes que leur parcelle, à proximité immédiate du « Melicem », serait constructible lors du prochain PLU si elle est viabilisée, ce qui est le cas aujourd'hui.

Ces personnes considèrent que le classement en zone **Ap** de leur parcelle au prochain PLU serait une grave injustice et le constat que la commune ne tient pas ses promesses.

La même remarque que celle de Mesdames Catherine et Marie-Françoise CHATELAIN (Obs. n° 9) concernant l'agrandissement de la route du cimetière est formulée.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

Cette demande a déjà été faite par Mesdames Catherine et Françoise CHATELAIN, Obs n°9, qui ont intégré votre parcelle à leur demande.

Voir ma réponse à l'Obs. N°9.

↳ **Obs n°12 + C1 + C9** (voir C1) : Madame Camille DELAHAYE et Monsieur Aktan KURNAZ

- Parcelles n°2671 et 2672 - (n°2310 ; 2311 et 2308 sur les plans du règlement graphique)

Mme DELAHAYE et M. KURNAZ ont envoyé un courrier (C1) reçu en mairie de LUCINGES le 14 juin 2019 et remis, une note explicative supplémentaire (C9), au commissaire enquêteur pendant la permanence.

Ces personnes avaient envoyé un courrier en **Recommandé avec Accusé de Réception** du 14 mai 2019 (voir C1)

Ces personnes ont acheté, en décembre 2016 la parcelle n°2671 et, en octobre 2017, la parcelle mitoyenne n°2672.

Une partie du tènement, en amont du terrain (parcelle n°2672 et une partie de la parcelle n°2671) a été vendu pour permettre la réalisation d'un bâtiment collectif d'habitation et ces personnes ont conservé la partie basse du terrain pour réaliser leur maison d'habitation.

Au projet de PLU, la partie du tènement, où est en construction le bâtiment, est en zone **Ub** et la partie restante en zone **N**.

Leur demande concerne le reclassement de leurs parcelles portant les anciens numéros 2671 et 2672 qui ont un numéro unique 2311 (entre « chez Dégradaz et « Cortenaz ») en zone constructible comme c'est le cas pour le PLU actuel et qui sont classées en zone **U** pour la partie amont du terrain et en zone **N** pour la partie aval.

Ces personnes demandent que tout ou partie de terrain maintenant en zone **N**, redevienne constructible pour permettre la construction de leur maison d'habitation.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Un petit collectif a été réalisé en partie amont du terrain à l'endroit où aurait pu être édifiée leur maison d'habitation. Le déclassement d'une partie classée maintenant en zone **N** pour la classer en zone **Ub** (partie haute du terrain, classée en zone **N**), en continuité de la zone **Ub**, s'apparenterait à de l'étalement urbain.*

Par ailleurs, une partie de cette parcelle est classée en zone à risque (rouge) au PPRn.

Avis défavorable

☛ **Obs n°13 :** Monsieur Philippe BRANDT

- Parcelles n°**2141 ; 2142 ; 2143 et 2144** - Lieu-dit « *Champ Cru* » (en aval des OAP n°3 et n°4)

Cette personne demande qu'une partie de ses parcelles d'une superficie globale de 4400 m² qui seront classées en zone **Ap**, soient classées en zone **Ua**, qui est mitoyenne à ses parcelles, pour une superficie de 800 à 1000 m² permettant à son fils de construire un chalet.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Je comprends le souhait légitime de Monsieur BRANDT, mais le classement en zone **Ua** d'une partie de ses parcelles, en continuité de la zone **Ua**, formerait une « dent creuse » de la zone **Ua** sur la parcelle mitoyenne n°**2148***

Avis défavorable

☛ **Obs n°14 + C7 :** Madame Colette BRODIER-MURITH et Madame Anne DENTAND-MURITH

- Parcelles n°**64 et 65** - Lieu-dit « *Les Arelles* » (Chez Dégradaz / Cortenaz)

Demandent que leurs parcelles en zone **A** du futur PLU soient classées en zone **Ub** mitoyenne du futur PLU.

Ces personnes demandent également que la parcelle n°**27** à « *Cortenaz* », qui sera en zone **A** au futur PLU soit constructible.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

☛ *La parcelle n°**27** est située au milieu de la zone **A**, dans un secteur d'habitat diffus, de faible densité, à dominante agricole.*

Avis défavorable

☛ *Les parcelles n°**64 et 65** sont situées dans une grande zone **A** dans un secteur de cette zone où aucune construction n'est édifiée.*

*Bien que ces parcelles soient situées en bordure d'une zone **Ub**, la faible densité dans ce secteur de la zone **Ub** ne permet pas de considérer que tout ou partie de ces parcelles constituerait une extension de la zone **Ub**.*

Avis défavorable

↳ **Obs n°15** : Madame TROLLIET née BRIFFOD
- Parcelle n°290 – située dans l'OAP n°3 « rue du Faubourg »

Mme TROLLIET est venue se renseigner sur les caractéristiques de l'OAP n°3 et sur une autre parcelle lui appartenant.

↳ **Obs n°16** : Monsieur Éric DELUCINGE
- Parcelles n°2368 et 2369 - « Chez Veluz »

Souhaite qu'une partie de ses parcelles classées en zone **A** au futur PLU soient rattachées à la zone **Ub** mitoyenne.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*La parcelle n°2368 et partie de la parcelle n°2369 sont situées en zone **A**, elle-même mitoyenne d'une zone **Ap**.*

*Ces parcelles sont mitoyennes à la zone **Ub**.*

Ces parcelles sont en extension de l'enveloppe bâtie

↳ **Obs n°17** : Madame Séverine FERREIRA
- Parcelle n°402 - « Chez Veluz »

Cette personne demande que sa parcelle classée en zone **N** (mitoyenne à la zone **Ap**) soit constructible.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*L'emplacement de cette parcelle boisée classée en zone **N** qui est mitoyenne à une zone **Ap**, ne permet pas le classement en zone constructible.*

Avis défavorable

↳ **Obs n°18 + C11** : Madame et Monsieur Christine et Franck LETELLIER
- Parcelles n°1863 ; 1864 ; 1867 et 1868 ; - en aval de l'OAP n°4 « Champ Cru »

Demandent que leurs parcelles classées actuellement en zone **2AU** qui seront classées au futur PLU en zone **Ap**, soient rattachées à la zone **Ua** mitoyenne à leurs parcelles et où sera réalisée l'OAP n°4 « Champ Cru ».

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*La zone **Ua** où sont implantées 4 constructions, représente une « dent creuse » de la zone **Ap**, de grande importance, elle-même mitoyenne à des zones **N** et **A**.*

Suivant le principe de l'urbanisation en continuité de l'existant, la situation de ces parcelles ne permet pas le classement en zone constructible qui, en plus, formerait un « dent creuse » pour la parcelle n°2148.

Avis défavorable

↳ **C12** : Madame Yvonne DOMBRE
- Parcelles n°498 ; 513 ; 516 et parcelle n°564 à « Milly »

Cette personne a envoyé un courrier à la mairie de LUCINGES dans lequel elle demande si un chemin traverse une de ses parcelles dans le secteur (zone **Ap** entre le centre village et le hameau « chez Veluz »), et demande si ces parcelles deviendront un jour constructibles ?

Cette personne qui possède également en indivision avec son beau-frère et ses enfants, la parcelle n° 564 à « Milly », classée au futur PLU en zone agricole (**A**), souhaite que cette parcelle devienne constructible.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

- ☛ *La parcelle n°564 située en zone **A**, ne peut pas changer de classement en raison de sa situation (extension de l'enveloppe bâtie).*
- ☛ *Les parcelles n°498 ; 513 et 516 situées en partie centrale de la zone **Ap** ne deviendront pas constructibles à moyen terme.*
- ☛ *Un chemin existe entre les parcelles n°498 et 546.*

☛ **Obs n°19 :** Madame Irène HOMINAL

- Parcelle n°338 – entre « la Fougère » et « Milly »

Madame HOMINAL souhaite que son terrain, qui a été classé en emplacement réservé depuis 12 ans pour la réalisation de terrains de sport, ce qui n'est plus le cas et classé au futur PLU en zone **Ap** soit déclassé pour être classé en zone constructible.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Cette parcelle située en partie centrale d'une zone **Ap** ne peut pas être classée en terrain constructible (enjeux agricoles).
Je propose la suppression de l'ER.*

Avis défavorable

☛ **Obs n°20 + C14 :** Mesdames Jacqueline et Evelyne GERBAZ

- Parcelles n°2215 ; 2216 ; 2217 et 2218 - « Milly »

Ces personnes ont remis au commissaire enquêteur un dossier qui avait étayé leur demande de classement de leurs parcelles en zone constructible au moment de la révision du POS en 2000.

Suite à la demande des élus de l'époque, une étude géopodologique a été réalisée devant permettre le classement de leurs parcelles en zone constructible, ce qui n'a pas été le cas.

Ces personnes demandent que leurs parcelles classées en zone Agricole (**A**) du futur PLU soient classées en zone constructible pour réaliser 2 villas dans ce secteur de « Milly » dans lequel existent une dizaine de bâtiments dans la zone **A** qui se situe entre deux zones **Ub**, un au Nord et un au Sud, et des zones **Ap**, **N** ou **A** à l'Est et à l'Ouest.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Les parcelles sont situées en partie centrale d'une zone **A** de faible densité de constructions et mitoyenne avec une zone **N**.
Dans ces conditions, un classement en zone constructible est aléatoire.*

Avis défavorable

☛ **Obs n°21 + C15 :** Messieurs Christian et Pierre GRAND et Madame Jacqueline GIMENEZ

- Parcelles n°317 ; 318 ; 319 et 320 - entre « la Fougère » et « Milly »

Ces personnes qui sont propriétaires indivis au lieu-dit « Crêve » ont remis au commissaire enquêteur un dossier conséquent comprenant :

- Un courrier à l'attention du commissaire enquêteur,
- Une assignation en 2013 (*TGI – Thonon*) contre Mesdames BRIFFOD et TALAÏA (*droit de passage*),

- Courrier du 5 mars 2011 de l'ancien Maire de LUCINGES (M. BORDET) qui confirme le classement des parcelles en zone **1AUb1** et souhaite qu'un accord soit trouvé avec les propriétaires (voir ci-dessus),
- Courriers des propriétaires indivis à Madame DELUCINGES du 21/02/2018 (*Compte-rendu de réunion – courrier de Monsieur le Maire et Madame DELUCINGES du 09/03/2018 en réponse au courrier du 21/02/2018 et compte-rendu établi par la famille GRAND suite à un entretien du samedi 27/04/2018 ? ou 2019 ? avec Monsieur le Maire et Madame DELUCINGES*),
- Document provisoire d'étude du cabinet ALTERO, esquisses d'aménagements (*Projet O'TOP IMMO*),
- Compromis de vente avec la société O'TOP IMMO du 29/08/2017,
- Certificat d'urbanisme négatif (*mars 2017*),
- Compromis de vente (*22/01/2015*) avec la société SYMBIO PROMOTION et avec la SAS MAULIN Immobilier (*12/02/2008*),
- Trois dossiers relatifs à la cour d'appel de Chambéry, un courrier de M. MERMET, conclusions et réponse récapitulatives de la SARL LEVANT/Avocats, un jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS de février 2015.

Le contenu volumineux de ce dossier joint au courrier du 21 juin 2019, résume l'ensemble de la procédure judiciaire ayant pour objectifs le désenclavement de leurs parcelles de terrain que les propriétaires indivis souhaitent vendre.

Plusieurs projets ont fait l'objet de compromis avec des sociétés de promotion qui ont tous avorté en raison des procédures judiciaires.

Messieurs Christian et Pierre GRAND et Madame Jacqueline GIMENEZ demandent le classement au PLU actuel en zone constructible alors que le classement prévu au futur PLU après son approbation, sera en zone **Ap** (*secteur agricole avec intérêt paysage – Toute construction interdite*).

☛ Commentaire du commissaire enquêteur :

A ce jour, les droits de passage permettant l'accès à ces parcelles, ne sont toujours pas régularisés et le dernier arrêt est mis en délibéré au 31/10/2019 (voir Obs. 29).

*Ces parcelles sont en extension de l'enveloppe bâtie, et les parcelles n° **317** ; **318** et **319** sont en partie Sud, en zone à risques (PPRn).*

Avis défavorable

☛ Obs n°22 : Monsieur Christian GRAND

Fait une remarque sur le zonage, dans le secteur de « *Milly* », concernant la parcelle n°**343** qui est mitoyenne à la zone **Ub** et également à la zone **Ap**.

M. GRAND considère que c'est la route de « *Milly* » qui devrait marquer la limite entre les zones **Ub** et **Ap**, et de classer la parcelle n° **343** en **Ap** alors qu'elle sera intégrée dans la zone **Ub** au prochain PLU, ce qu'il considère comme un avantage.

☛ Réponse du commissaire enquêteur :

« *Sans commentaire* »

↳ **Obs n°23 + C16** : Madame DELACHENAL

N'a pas d'intérêt particulier, étant propriétaire de la parcelle bâtie n° **2150** en zone **Ub** et la parcelle n°**359** en zone **N** « *Chez Pallud* », mais souhaite s'exprimer sur la révision du PLU.

Mme DELACHENAL considère que :

- A l'horizon de 2030, ce sont 537 habitants de plus à LUCINGES qui occuperont les nouveaux logements et non 270 habitants...
- Accueillir des ménages modestes dans un village qui n'a pas d'infrastructure adaptée aura pour conséquence de mettre en difficulté ces ménages,
- Les immeubles de « *L'Envol* » ne sont pas dans l'esprit du bâti traditionnel garant de l'identité communale et que les cônes de vue sur le grand paysage ont disparu,
- Les déplacements sur la commune ne sont pas sécurisés : revoir les passages protégés, réaliser des trottoirs sur les voies allant des hameaux au centre village,
- L'implantation de nouveaux exploitants agricoles doit être encouragée, compte tenu des 10 ha supplémentaires prévus, sous peine de voir à l'abandon de grandes parcelles,
- L'implantation de commerces et d'artisanat doit également être encouragée,
- Les parcelles proches de constructions existantes qui sont inconstructibles pourraient faire l'objet d'un réexamen suite à leur demande de classer leur parcelle en terrain constructible.

En conclusion, Madame DELACHENAL considère que le nouveau PLU sur le fond est utile et nécessaire pour la préservation des zones vertes et la concentration des habitations autour de l'existant, à condition de pérenniser l'identité villageoise, mais que le but final est trop ambitieux par rapport à la taille de la commune.

↳ **Obs n°24 + C17** : Madame Marie-Paule COULONNIER représentée par son frère Monsieur Bernard MEYNET, Monsieur Jean-Marc GENTINA, Madame Antoinette ITEN, Madame Denise TROLLIET et Madame Joëlle METRAL

- *Parcelles n°819 ; 820 ; 823 ; 824 ; 825 ; 1088 et 1089* - « *Chez Veluz* »

Ces personnes ont remis au commissaire enquêteur une copie d'un courrier qui était envoyé à Monsieur le Maire de LUCINGES et Madame DELUCINGES, 1^{ère} adjointe (*déléguée à l'urbanisme*), le 22/10/2018 (*auquel est joint un plan de lotissement*) et la réponse de Monsieur le Maire de LUCINGES et Mme DELUCINGES en date du 13/11/2018 à leur courrier.

L'observation écrite par ces personnes reprend l'intégralité de leur courrier du 22 octobre 2018 envoyé à Monsieur le Maire et Mme DELUCINGES.

Les parcelles initialement concernées en zone **AU** sont requalifiées en zone **1Aub1** sur le PLU actuel et sont déclassées en zone **Ap** (*Secteur agricole avec intérêt paysage – Toute construction interdite*) du futur PLU.

Ces personnes :

- ▶ Contestent fermement et désapprouvent le projet de déclassement de leurs parcelles en zone **Ap**, ces parcelles étant attenantes au lotissement déjà construit en prolongement du chalet de Mme Marie-Paule COULONNIER et entièrement viabilisées,
- ▶ Précisent que les propriétaires sont regroupés pour présenter et réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, l'ensemble de ces éléments permettent et correspondent bien à un classement en zone **AU**.

D'autre part un déclassement serait très préjudiciable à des personnes très vulnérables, notamment Mme TROLLIET âgée de 80 ans, avec une petite retraite, qui perdrait toutes ses économies de toute une vie et Mme Marie-Paule COULONNIER atteinte par une maladie qui l'a contraint à vivre dans un établissement spécialisé dans lequel les frais de prise en charge sont plus élevés que sa retraite.

En conséquence de ce qui précède, ces personnes demandent fermement le maintien de leurs parcelles en zone **1AUb1**.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Ces parcelles sur une limite parcellaire à la zone **Ub** sont intégrées à une grande zone **Ap**, elle-même mitoyenne à une zone **N**.*

*La situation de ces parcelles, classées « à enjeux agricoles », ne forme pas une « dent creuse » de la zone **Ub**.*

Malgré toute la sympathie que j'éprouve pour Madame TROLLIET et la situation particulière de Madame COULONNIER, je n'ai pas d'arguments pour défendre le classement de ces parcelles en zone constructible, malgré l'accès par le lotissement mitoyen à vos parcelles.

Avis défavorable

☛ **Obs n°25 + C18 :** Monsieur Bernard MEYNET qui représente sa sœur Madame Marie-Paule COULONNIER qui ne peut se déplacer.

- Parcelle n°**824** - « Chez Veluz »

Monsieur MEYNET a remis au commissaire enquêteur un dossier comprenant la demande de permis de construire sur les parcelles n°**824** et **825** ainsi que le permis de construire, délivré en février 1996 et un plan cadastral.

Monsieur MEYNET demande que la parcelle n° **824** mitoyenne à la parcelle bâtie n° **825** où est édifiée la construction de sa sœur, qu'il représente, classée au projet de PLU en zone **Ap**, soit classée en zone **Ub1**,

Le permis de construire ayant été demandé sur les deux parcelles et, obtenu en février 1996, le classement en zone **Ap** de cette parcelle n° **824** est de nature à empêcher toute extension du bâtiment existant.

☛ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Pour un même propriétaire de 2 parcelles mitoyennes, l'une classée en zone **Ub** et l'autre classée en zone **Ap**, il n'y a pas de règle de recul (prospect) à respecter pour l'édification ou extension d'une construction existante en zone **Ub** entre les deux parcelles. Des extensions du bâtiment existant sont possibles sur les 4 côtés et jusqu'en limite de la parcelle n°**824** pour la partie Sud-Est de la parcelle n°**825** où est implantée la construction*

Avis défavorable

☛ **Obs n°26 + C19 :** Madame Marie-Paule COULONNIER et Monsieur Bernard MEYNET

- Parcelles n°**1757 ; 1758 ; 1759 ; 1761** et **1762** – « Chez Veluz »

M. MEYNET a remis au commissaire enquêteur la copie d'un courrier envoyé à Monsieur le Maire de LUCINGES et Mme DELUCINGES, Maire adjointe, le 18/01/2019 ainsi que des échanges de courriers de novembre 2010 à juin 2012, avec la municipalité précédente et, en particulier, M. BORDET, (*ancien Maire de LUCINGES*), documents accompagnés de plans de zonage, de texte de lois

(Légifrance), et un échange de courriers entre M. BORDET et M. le Directeur de la DDT, Monsieur ALEXANDRE en janvier et février 2012.
L'observation reprend en partie le courrier du 18/01/2019.

Ces personnes demandent le classement en zone **UB** des parcelles n° **1757 ; 1758 ; 1759 ; 1761 et 1762**.

En cas de désaccord sur la globalité, notamment pour la partie supérieure des parcelles n° **1759 ; 1761 et 1762**, envisager une séparation entre la zone **Ap** et la zone **Ub** dans l'alignement des parcelles n° **482 et 483**.

Ces personnes évoquent une erreur de la précédente municipalité confirmée dans le contenu d'un courrier de l'ancien Maire de LUCINGES, M. BORDET, transmis à la DDT, le 06/01/2012, dans lequel il demandait la possibilité de modifier le zonage en procédant à une modification simplifiée ; Monsieur ALEXANDRE, Directeur de la DDT, a répondu par un courrier du 08/02/2012 qu'une telle modification nécessitait une procédure de révision simplifiée ou de révision générale du PLU.

☛ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette demande est à rapprocher de la réserve de l'Etat, qui demande d'intégrer en zone **Ap** les parcelles attenantes portant les n° **2007 ; 2008 ; 2010 et 2011** situées au-dessous (actuellement en zone **Ub** du futur PLU).
Il va de soi que si la réserve de l'Etat est maintenue, le classement de ces parcelles à enjeux agricoles en zone **Ap** ne peut qu'être maintenu.*

☛ **Obs n°27 :** Madame Adèle REALINI et Monsieur TOURNOIS (voisins, conjoints et solidaires dans leur demande)

- Parcelles n° **269 ; 270 ; 288** – OAP n°3 – « rue du faubourg »

Ces personnes souhaitent un alignement de la partie supérieure de l'OAP, en-dessous de leurs parcelles n° **269 et 270**, dans la continuité de la parcelle n° **288**, pour éviter un découpage en escalier et une réduction trop importante du jardin sur la parcelle n° **288**.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Dans cette partie de l'OAP, est prévue la réalisation d'habitat intermédiaire (R+1).
A voir avec la commune la possibilité de modifier la limite Nord-Est de l'OAP.*

☛ **Obs n°28 :** Madame Marie-Claude MICHELLAND (née BATARDON) et Monsieur Jean-Claude MICHELLAND

- Parcelles n° **113 ; 2530 et 2532** – Secteur « Possy »

Ces personnes demandent la constructibilité de leurs parcelles mitoyennes de part et d'autre de la zone **Ub** et dont la parcelle n° **113** est au bord de la route.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*Les parcelles n° **2530 et 2532** sont mitoyennes à la zone **Ub** mais situées dans une zone **A** (au Nord-Ouest de la zone **Ub**) de grande importance où sont implantées 8 constructions et la parcelle n° **113**, mitoyenne également à une zone **Ub**, située dans une zone **A** (au Sud-Est de la zone **Ub**) de grande importance, où sont implantées environ 6 constructions éparses.
Ces parcelles sont à enjeux agricoles.*

Avis défavorable

↳ **C20** : Monsieur Alexandre BADOUX

- Parcelle n°278 ; 280 ; 282 ; 999 ; 1184 et 1187 – Centre village -

Cette personne considère que la forte densification de la zone **1AUa2** (OAP « rue du Faubourg ») du centre village sera nuisible à la qualité de vie du village et évoque l'accès par le chemin « des Terreaux », très en pente et étroit, qui n'est pas adapté pour un accroissement de la circulation. Demande que le projet soit reconsidéré.

↳ **Obs n°29** : Mesdames Jocelyne TROLLIET, Jeannine TALAÏA et Suzanne DELAVARENNE

- Parcelles n°1521 ; 1522 ; 1525 ; 1527 et 1714 – à droite de l'OAP n°3

Ces personnes s'opposent à la demande relative au droit de passage de MM. Christian et Pierre GRAND et de Mme Jacqueline GIMENEZ (voir *Obs. n°21*)

Un dossier contentieux est ouvert depuis plusieurs années à ce jour devant la cour d'appel de Chambéry qui rendra son jugement en octobre 2019.

Ces personnes considèrent :

- Que l'allée de Trébilly (parcelles n°1521 ; 1522 et 1527), très étroite, ne permet pas le croisement de deux véhicules et débouche sur la « rue du Faubourg », conduisant à la garderie, au parking de l'école.
- Qu'une partie humide, en bout de l'allée (parcelle n°1525), qui longe le ruisseau dont les berges sont en zone **A1** du PPRn rend difficile et aléatoire l'aménagement de ce secteur en vie d'accès.
- Qu'il est inacceptable que la propriété de Mme DELAVARENNE soit affectée par la réalisation dans l'angle de sa parcelle, d'ailleurs en forte pente, d'une voie d'accès desservant les parcelles n°317 ; 318 ; 319 et 320.

↳ **Obs n°30** :

Madame Monique BAUD - Parcelle n°1879 – « Milly » - et Madame Agnès MORAND

- Mme BAUD souhaite que son terrain (Parcelle n° 1879) en zone **A** du futur PLU, entièrement viabilisé soit constructible.
- Mme MORAND ne souhaite pas vendre sa parcelle intégrée dans l'OAP n°7 « Chez Veluz ».

↳ **Réponse du commissaire enquêteur :**

*La parcelle n°1879 est située en partie centrale d'une zone **A** de faible densité de constructions et mitoyenne avec une zone **N**. Dans ces conditions, un classement en zone constructible est aléatoire.*

Avis défavorable

↳ **Obs n°31** : Madame Nicole MARCH

Est venue se renseigner sur les constructions qui seront édifiées sur les parcelles n°1929 et 1933 voisines de sa propriété.

↳ **Obs n°32 + C22** : Madame et Monsieur Martine et Denis MILLERET - Chemin des Terreaux – (Centre village)

- Parcelle n°432 – entre le village et « Chez Veluz »
- Parcelle n°284 – OAP n°3 « rue du Faubourg »

Ces personnes regrettent :

- 1) La forte densification dans leur secteur en zone **1AUa2** (OAP n°3 « rue du Faubourg »), en raison des nuisances liées à l'augmentation du flux de véhicules dans un chemin à forte déclivité (Chemin des Terreaux) et du manque de parking dans ce secteur,
- 2) Le développement des nouvelles constructions qui vont occulter la qualité paysagère du LUCINGES et les rues sur le bassin genevois,
- 3) Le constat d'incivilités en soirée depuis trois ans et considèrent que les infrastructures du village (réseau et restriction d'eau) ne sont pas adaptées à la densification,
- 4) L'absence de passage sécurisé pour piétons sur la partie haute du chemin des Terreaux et l'accès à la place du village,
- 5) L'afflux supplémentaire de véhicules, sur la route départementale étroite et dangereuse et le manque de parking,

Ces personnes, qui s'opposent à ce que leur parcelle n°**284** soit intégrée dans la zone de programmation, demandent qu'elle assure qu'elles puissent obtenir de la commune en matière de qualité de vie et de tranquillité sonore.

↳ **Obs n°33** : Mesdames Anne-Marie LEVET et Françoise DUMONT-DAYOT
- Parcelles n°**128** et **1772** – « Chez Degradaz »

Ces personnes demandent que ces parcelles qui sont en indivision depuis le 01/01/2019 soient constructibles, comme cela est demandé par Mme Gabrielle JOLIVET (née CHARRIERE), depuis 1992.

Ces parcelles sont en zone Agricole, mitoyenne à la zone **Ub**.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

↳ La parcelle n°**128** n'est mitoyenne à la zone **Ub** que pour une petite partie et se trouve pour les 2/3 en partie centrale d'une grande zone **A**.

↳ La parcelle n°**1772** est mitoyenne, sur une longueur, avec la zone **Ub** et, sur une largeur, avec la zone **N**. Cette parcelle se situe dans une grande zone **A** où sont bâties 6 constructions en extension de l'enveloppe bâtie. Dans le cadre de la préservation des terrains agricoles, l'extension de la zone **Ub** à cet endroit, n'est pas possible.

Avis défavorable

↳ **Obs n°34** : Madame et Monsieur Olivia et Alain BOVON
- Parcelles n°**787** et **1430** – « Le Céron »

Ces personnes ne comprennent pas le classement du « Céron » en zone **Ap** en raison du nombre important de constructions dans cette zone et demandent le classement en zone **U**.

☛ **Réponse du commissaire enquêteur :**

Le classement en zone **Ap** suite à la réserve de l'Etat, devra évoluer.
Une réserve sera écrite dans mes conclusions.

↳ **Obs n°35 + C23** : Madame et Monsieur Béatrice et Christian MIGLIETTI
- Parcelles n°**341** ; **342** ; **343** ; **344** et **345** – entre « la Fougère » et « Milly »

Ces personnes qui souhaitent que leurs parcelles n°**342** ; **343** et **344** qui longent le chemin de « Milly » soient classées en zone **Ub**, comprennent que les contraintes attachées au nouveau PLU ne le permettent pas.

Ces personnes qui possèdent un bâtiment très ancien sur la parcelle n°**343**, qu'elles souhaitent rénover et rendre habitable, ce qui n'est pas possible en l'absence de fondations et des risques de glissements en raison de la pente de terrain très importante entre la maison et la route de « *Milly* » depuis son élargissement, souhaitent démolir et reconstruire cette maison en contrebas, en l'éloignant du ruisseau.

Pour réaliser ce projet, ces personnes demandent que la parcelle n°**343** et une partie de la parcelle n°**342** soient en zone **Ub**, comme cela est prévu dans le plan de zonage du futur PLU.

☛ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette observation est à rapprocher de la réserve de l'Etat et de la CDPENAF qui demandent le classement de cette parcelle en zone **Ap***

☛ **Obs n°36 :** Madame BOSSON SARACENI
- Parcelles n°**876 ; 877 et 878** – « *Le Céron* »

Demande la modification du hameau du « *Céron* » prévu en zone **Ap** au futur PLU en zone **U**. (voir réponse du maître d'ouvrage – *Obs n°34* ci-dessus).



Fait à Sallanches, le 9 juillet 2019
Le commissaire enquêteur
Jean-François DUBOSSON

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de Lucinges



ENQUETE PUBLIQUE
du 18 mai 2019 au 25 juin 2019
N° T.A. : E 19 0000 93/38

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PROCES-VERBAL
DE SYNTHESE ET REPONSES
DU MAITRE D'OUVRAGE

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
JEAN-FRANÇOIS DUBOSSON



Enquête publique du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

En application des prescriptions exprimées dans l'article R123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a l'honneur de vous remettre ce procès-verbal de synthèse destiné à porter à votre connaissance les observations exprimées par les Personnes Publiques Associées, par le public et par le commissaire enquêteur, au cours de l'enquête publique menée conformément à l'arrêté municipal N°2019-24 du 29 avril 2019 de Monsieur le Maire de LUCINGES, ainsi qu'à la décision N°E19000093/38 de Monsieur C.SOGNO, vice-président du Tribunal administratif de Grenoble.

Extrait de l'article R.123-18 du code de l'environnement :

Le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un Procès-Verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur rappelle que vous disposez d'un délai réglementaire maximum de 15 jours, à compter de ce jour mercredi 3 juillet 2019, pour produire, si vous le jugez opportun, un mémoire en réponse aux points soulevés dans ce document.



Déroutement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 18 mai 2019 au 25 juin 2019 inclus, soit 39 jours.

Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie de LUCINGES où le public pouvait venir les consulter aux heures et jours d'ouverture habituelle de la mairie.

Ces dossiers pouvaient également être consultés en ligne sur le site internet de la mairie de LUCINGES. La mairie avait mis à disposition du public un poste informatique pour cette consultation.

En outre, un site dédié a été ouvert pour recevoir en ligne les observations diverses : enquete-publique-1310@registre-dematerialise.fr

Le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences :

- Le samedi 18 mai : de 09h00 à 11h30
- Le vendredi 24 mai : de 14h00 à 17h30
- Le mercredi 5 juin : de 09h00 à 12h00
- Le jeudi 13 juin : de 14h00 à 18h00
- Le vendredi 21 juin : de 15h00 à 20h00
- Le mardi 25 juin : de 10h00 à 12h15 et de 14h00 à 18h00

Le commissaire enquêteur s'est transporté sur les lieux les 17 avril, 9 mai, 14 mai et 18 mai 2019.

Le commissaire enquêteur s'est entretenu régulièrement avec le maître d'ouvrage, à plusieurs reprises pendant la période de préparation de l'enquête et généralement à l'issue des permanences, et avec l'urbaniste sur le site le jeudi 23 mai 2019 et à plusieurs reprises par Emails.

L'enquête s'est généralement déroulée dans de bonnes conditions, le climat était calme et courtois, mis à part quelques expressions de mauvaise humeur de citoyens pour lesquels un terrain actuellement constructible ne l'est plus dans le futur PLU ou, qui souhaitent que leur terrain actuellement non constructible devienne constructible.

La publicité réservée à cette enquête publique a été conforme aux textes et aux prescriptions de Monsieur le Maire de LUCINGES.

En outre, le commissaire enquêteur tient à signaler que cette publicité a été remarquable par son ampleur, tant sur les différents lieux-dits de la commune que sur le site internet de la commune, et par la distribution à la population de deux petits fascicules d'une dizaine de pages intitulés « *Flash Spécial* » PLU.

Le public a pu s'exprimer sans réserve et dans un climat serein ; dans ce sens, le commissaire enquêteur estime que le but recherché dans une enquête publique a été largement atteint.

Le dossier mis à disposition était, dans son ensemble, clair et documenté, quoi que très volumineux.

Toutefois en raison de difficultés pour identifier avec certitude les différentes zones sur les trois pièces du règlement graphique, en raison de la superposition sur ces plans des indications des « contraintes/enjeux et du PPRn, le commissaire enquêteur a demandé au cabinet ALTEREO (urbanistes) des plans séparés, dont un avec le seul zonage.

Ces documents ont été versés au dossier tenu au siège de l'enquête ainsi que sur le site internet dédié. Ces nouveaux documents ne sont pas de futurs documents du PLU mais des documents utilisés pour les besoins de l'enquête.

Le commissaire enquêteur souhaite remercier par votre intermédiaire les fonctionnaires territoriaux de vos services qui ont tout mis en œuvre pour que cette enquête publique se déroule dans les meilleures conditions au profit de vos administrés.

Le site internet dédié ouvert pour recevoir en ligne les observations diverses, n'a eu que très peu de succès.

Le commissaire enquêteur a reçu **9** observations (*Web ou Emails*).

- ▶ Il est toutefois utile de souligner que le dossier de présentation a fait l'objet de **601 téléchargements** et a été consulté par **530 visiteurs** (*voir document graphique ci-dessous*).



Commune de Lucinges – révision du PLU – Enquête publique du 18 mai 2019 au 25 juin 2019 –
T.A. n° E19000093/38



Observations et les avis des PPA

(Personnes Publiques Associées)

► Les Services de l'Etat – Préfecture de la Haute-Savoie

Au regard des éléments analysés, compte tenu du travail effectué par la commune de LUCINGES pour concentrer l'urbanisation autour du noyau villageois, diversifier l'offre de logements et intégrer la transition énergétique,

Émet un avis favorable sous les réserves suivantes :

- ✓ Intensifier l'usage du sol pour l'OAP n°4,
- ✓ Reclasser en zone **A** la parcelle **343** au lieu-dit « *La Fougère* » et le tènement comprenant les parcelles n°**2106** ; **2107** ; **2110** et **2111** au lieu-dit « *Chez Veluz* »,
- ✓ Revoir le classement du hameau « *Le Céron* »,
- ✓ Adapter le règlement des zones **A** et **N** pour les extensions d'habitation,
- ✓ Adapter le règlement écrit en faveur de la mixité sociale,
- ✓ Interdire les remblais en zones **A** et **N**.

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant la réserve n°1 (intensification de l'usage du sol pour l'OAP n°4) : la densité de l'OAP n°4 va être augmentée. Initialement fixée à 23 logements par hectare, le projet visera désormais une densité moyenne de l'ordre de 27 logements par hectare (accueil d'environ 35 logements). Le phasage de l'OAP est maintenu mais l'OAP précisera les conditions d'ouverture des deux phases. Ainsi, les deux tranches pourront s'urbaniser simultanément (objectif : permettre un équilibre financier de l'opération). Toutefois, en cas d'urbanisation en deux temps, la tranche 1 devra obligatoirement être urbanisée avant la tranche n°2.

Concernant la réserve n°2 (reclassement en zone A de certaines parcelles) :

- Secteur « *La Fougère* » : la parcelle C n°343 sera reclassée en zone N. En effet, il n'est pas possible de la rattacher à la zone agricole, le zonage à proximité étant une zone Ap, zone interdisant toute nouvelle construction et toute évolution du bâti existant. Aussi, un classement en zone naturelle permettra une évolution du chalet existant (extension et annexes) tout en répondant à la demande des services de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture.
- Secteur « *Chez Veluz* » : les 4 parcelles indiquées dans l'avis de l'Etat seront reclassées en zone agricole (zone Ap).

Concernant la réserve n°3 (classement du hameau « *Le Céron* ») :

Le Céron est un secteur à enjeux paysagers et environnementaux. Ce dernier fait l'objet d'une identification spécifique par le SCoT de la région d'Annemasse. Le PADD du SCoT vise à « préserver le cadre naturel et agricole et maintenir la biodiversité des espaces naturels ». Il identifie à ce titre le secteur des Voirons comme « grand ensemble naturel et agricole protégé ».

Cet objectif a été traduit localement à l'échelle communale. Ainsi le PADD fixe comme objectif de « préserver les entités boisées de la commune et particulièrement le massif des Voirons » / « Protéger les sites naturels et sensibles et notamment le secteur des Voirons identifié comme « grande trame verte » par le SCoT ».

Le DOG du SCoT précise qu'à l'intérieur de ce périmètre de protection : « *Toute urbanisation nouvelle et tout aménagement nouveau sont à proscrire. Cependant, pour tenir compte de l'existant, pour favoriser la découverte et la pérennisation de ces milieux et pour ne pas créer de rupture dans l'aménagement plus global du territoire, pourront notamment être admis, sous réserve d'une localisation adaptée et d'une bonne intégration environnementale et paysagère dans le site :*

- *les constructions et installations à vocation agricole et forestière, ne pouvant être situées en dehors de ces milieux, pour assurer la mise en valeur et l'exploitation des espaces agricoles et forestiers,*
- *une gestion de l'habitat isolé préexistant (constructions ou groupes de constructions isolés), par la réhabilitation, la rénovation, la restauration, et l'extension du bâti préexistant. »*

Afin d'être compatible avec les prescriptions du SCoT mais également afin de tenir compte de la présence de plusieurs habitations sur le secteur, un zonage spécifique « Av » a été mis en place. Ce dernier permet d'interdire toute nouvelle construction et de faire évoluer le bâti existant (extension et annexe).

La proposition de l'Etat de créer une zone U indicée (exemple : Uv) interdisant toute nouvelle construction ne peut être adoptée. En effet, il n'est juridiquement pas possible de mettre en place une zone U interdisant les nouvelles constructions et permettant uniquement une évolution du bâti. Par ailleurs, le recours à la mise en place d'une trame visant à localiser dans les zones U les espaces bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger n'est pas adaptée au secteur du Céron.

Aussi, afin de prendre en compte les remarques de l'Etat mais également celles de quelques habitations, et compte-tenu du caractère naturel du secteur, un zonage « Nv1 » a été privilégié. Ce dernier a pour but d'afficher le caractère naturel du secteur (entité boisée marquée par des enjeux paysagers et environnementaux (zone Natura 2000, ZNIEFF de type I et II)) tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer (objectif : permettre une réhabilitation, une extension modérée et l'aménagement d'annexes).

Concernant la réserve n°5 (possibilité d'extensions et annexes en zones A et N) : Les possibilités d'extensions en zones A et N ont été retravaillées. Le règlement autorisera une extension du logement existant dans la limite de 20% maximum de la surface du bâtiment existant sans dépasser 50 m² de surface de plancher.

Concernant la réserve n°6 (adapter le règlement en faveur de la mixité sociale) :

La commune de Lucinges est couverte par le PLH d'Annemasse Agglomération. Ce dernier fixe l'accueil de 20% de logements locatifs aidés et 10% de logements en accession sociale et/ou abordable. Cela représente (sur la base des 156 logements autorisés par le PLH) la production de 47 logements sociaux à l'horizon 2030 dont 31 logements locatifs aidés et 16 logements en accession sociale.

Le projet de PLU permet, via la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de secteurs de mixité sociale, l'accueil de 44 logements sociaux dont 32 logements locatifs aidés et 16 logements en accession sociale.

Au-delà des secteurs couverts par une OAP et des servitudes de mixité sociale, le règlement du PLU impose via l'article 3 des zones Ua et Ub que pour toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher ou comprenant plus de 10 logements l'obligation de réaliser au moins 20% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale).

Aussi, la compatibilité entre le PLU de Lucinges et le PLH d'Annemasse Agglomération est assurée. Par ailleurs, il est à souligner qu'Annemasse Agglomération, dans son avis sur le projet de PLU souligne les efforts de la commune en matière de mixité sociale. Ainsi, il est indiqué que « *la volonté de la commune en matière de mixité sociale transparait clairement dans le document. Le projet de PLU met en place 7 secteurs de mixité sociale (...) La création d'une règle en matière de mixité sociale applicable à l'ensemble des zones U et AU à court terme peut être saluée.* »

Au regard des efforts fournis vis-à-vis des tendances passées, et compte-tenu de l'absence de remarques de la part d'Annemasse Agglomération, autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, cette réserve n'est pas prise en compte par la commune de Lucinges.

Concernant la réserve n°7 (interdire les déblais/remblais en zones A et N) :
Le règlement des zones A et N sera complété dans ce sens. Par ailleurs, une zone spécifique destinée à permettre le stockage temporaire des déchets inertes sera mise en place. Cette dernière sera située au sud de la commune, sur la parcelle C n°836.

► **La CDPENAF** (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*)

Considérant la qualité du projet, la volonté de maîtrise de l'urbanisation et du rapport d'instruction de la DDT,

Émet un avis favorable, sous réserve :

- ✓ Du classement en zone **A** de la parcelle n° **343** au lieu-dit « *La Fougère* » et les parcelles n° **2106 ; 2107 ; 2110 et 2111** au lieu-dit « *Chez Veluz* »,
- ✓ De revoir le classement du hameau « *Le Céron* »,
- ✓ D'intensifier l'usage du sol pour l'OAP n°4,
- ✓ De réduire les possibilités d'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles,
- ✓ D'interdire les remblais dans les zones agricoles et naturelles.

► **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les réserves de la CDPENAF étant identiques à celles de l'Etat ; se reporter aux réponses du maître d'ouvrage apportées à l'avis de l'Etat.

► **La Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc (Agricultures et Territoires)**

Relève avec intérêt les objectifs de révision du PLU, comportant un projet de maîtrise très raisonnée et rationalisée du développement urbain, centralisé au cœur du chef-lieu, permettant une gestion économe de l'espace et une préservation des espaces agricoles,

Émet un avis favorable, sous réserve :

- ✓ De l'optimisation des orientations de l'OAP n°4 de « *Champ Cru* » avec un phasage plus précis et une densité plus effective,
- ✓ Du reclassement partiel des zones **Ub** « *Chez Veluz* » et « *La Fougère* », secteurs d'urbanisation diffus en zone Agricole,
- ✓ De l'ajustement du règlement de la zone **A**, en ajoutant le terme « *logement de surveillance* » pour les logements destinés aux actifs agricoles ; limiter la surface de plancher à 40m²; supprimer le terme « *accolés* » pour les annexes touristiques des exploitations.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

- Concernant la réserve n°1 (OAP n°4) : se reporter à la réponse apportée à l'avis de l'Etat
- Concernant la réserve n°2 (reclassement des secteurs « *La Fougère* » / « *Chez Veluz* ») : se reporter à la réponse apportée à l'avis de l'Etat
- Concernant la réserve n°3 (règlement zone A) : les demandes de modifications du règlement concernant le logement des exploitants agricoles seront prises en comptes.

▶ **La CCI de la Haute-Savoie**

Émet un avis favorable

▶ **Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

Demande que la liste des AOP (*Appellation d'Origine Protégée*) et des IGP (*Indication Géographique Protégée*) soit mentionnée dans le rapport de présentation.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La liste des AOP et des IGP sera mentionnée dans le rapport de présentation.

▶ **Annemasse Agglo**

Émet un avis favorable au projet de révision du PLU de LUCINGES et invite la commune à prendre en considération les remarques et recommandations suivantes :

- ✓ Compléter la carte des enjeux paysagers du PADD en faisant apparaître les 4 coupures paysagères ainsi que les cônes de vue identifiés dans le diagnostic,
- ✓ Améliorer la lisibilité des cartes (*règlement graphique*),
- ✓ La Trame turquoise n'a pas de traduction réglementaire et une incohérence entre le rapport de présentation et l'article L151-23 du code de l'urbanisme est constatée.
- ✓ Identifier des sites de stationnement (*covoiturage*),
- ✓ Réduire la surface des annexes touristiques de 180 m² de surface de plancher, à 90 m²,
- ✓ Réévaluer les extrémités de l'enveloppe urbaine en zone **U** (*Secteurs de "Possy", "Chez Degradaz", "Chez Pallud", "Chez Blondet", "La Fougère", "Chez Veluz" et "Milly"*),
- ✓ Revoir les hauteurs autorisées en zone **Ua** et **Ub** pour permettre la réalisation de logements collectifs,
- ✓ Interdire le changement de destinations à vocation d'artisanat, commerce de détail, hébergement hôtelier, dans les zones **A** et **N**,
- ✓ Réévaluer à la hausse les règles de stationnement vélos dans les zones **U** et **AU**,
- ✓ Annexer au PLU le Schéma Directeur de Défense Extérieure Contre l'Incendie (*SDDECI*) réalisé par la commune,

Commune de Lucinges – révision du PLU – Enquête publique du 18 mai 2019 au 25 juin 2019 –

T.A. n° E19000093/38

- ✓ Reprendre la formulation relative au nombre d'accès limité écrite pour les zones **Ua** et **Ub** pour les zones **A** et **N**, *article 8*,
- ✓ Compléter la légende dans l'OAP centre-bourg, (*alignement d'arbres indiqué dans le schéma de principe*),
- ✓ Préserver l'alignement d'arbres de l'OAP rue du Faubourg et ajouter une connexion piétonne en direction du pôle d'équipements.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La carte des enjeux paysagers du PADD sera complétée afin de faire apparaître les 4 coupures paysagères et les cônes de vues identifiés dans le diagnostic.

La lisibilité des règlements graphiques sera améliorée. Deux cartes distinctes seront réalisées : l'une présentera uniquement le découpage du territoire par zones et les prescriptions réglementaires ; l'autre mettra en évidence les secteurs marqués par des risques naturels.

La trame turquoise a été identifiée au titre de l'article L151-23. Une traduction réglementaire est bien indiquée à la page 9 du règlement écrit (partie « Dispositions Générales »). Toutefois une erreur de référence au Code de l'Urbanisme a été faite dans la légende du règlement graphique. Il est indiqué « article L151-19 » ; or la référence est l'article L151-23. Cette erreur sera corrigée.

Concernant le stationnement : ce dernier est aujourd'hui non réglementé sur la commune. On peut donc considérer que le stationnement destiné au covoiturage est réalisable sur l'ensemble des zones de stationnement de la commune. Dans le cadre de la livraison prochaine de l'opération « L'Envol », et afin d'assurer le bon fonctionnement des zones de stationnement, les élus souhaitent mettre en place une réflexion sur le stationnement et notamment celui du chef-lieu. Différents secteurs seront identifiés afin de réglementer la durée du stationnement autorisée.

Concernant les annexes touristiques : la surface sera réduite à 90 m² comme proposée par Annemasse Agglomération

Concernant les extrémités des enveloppes classées en zone U : des adaptations seront réalisées notamment sur les secteurs « Possy » et « Route de Milly »

Les règles de hauteur des zones Ua et Ub resteront inchangées

Les changements de destination à vocation d'artisanat, commerce de détail et hébergement hôtelier seront interdits dans les zones A et N.

Les règles de stationnement vélos seront retravaillées conformément à la proposition d'Annemasse Agglomération afin de prendre en compte le Plan de Déplacement Urbain (DPU).

Le Schéma Directeur de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SDDECI) réalisée par la commune sera annexé au PLU.

La formulation relative au nombre d'accès limités écrites pour les zones Ua et Ub sera reportée aux zones A et N

Les légendes des OAP seront complétées conformément aux remarques d'Annemasse Agglomération.



Les observations du public

Sur le registre dématérialisé + Emails

(+ courriers ou dossiers faisant partie de la même observation)

Observation n°1 (Web)

Monsieur SOULAT, Maire de LUCINGES,
➤ Message « test »

Observation n°2 – (Email)

Monsieur Rodrigue COUTOULY, s'exprime en accord avec son père, (*sa mère est aphasique*) et pour leurs 3 enfants,

Madame Marguerite PLASSON-COUTOULY et Monsieur Julien COUTOULY (*les parents*) sont propriétaires des parcelles n°**276** et **277** où est située la maison familiale et des parcelles n°**287** ; **285** et **1691**, dans l'emprise de l'OAP n°3 « *rue du Faubourg* ».

La partie basse de la parcelle n° **277** est également dans le périmètre de l'OAP n°3.

Cette famille a l'intention de réaliser un projet immobilier sur les parcelles n°**276** et **277**.

- Trois options sont proposées pour la desserte de ce secteur :
- Option A : *qui a pour inconvénient de passer à l'emplacement du bâtiment technique,*
 - Option B : *qui évite et passe en aval du bâtiment technique,*
 - Option C : *qui évite et passe au-dessus du bâtiment technique, en aval de la parcelle n°277.*

La famille COUTOULY est fermement opposée à l'option C qui constituerait une nuisance sonore pour le projet immobilier et amputerait le bas de la parcelle (*qui, à mon avis, est dans le périmètre de l'OAP n°3*).

Cette famille est favorable à l'option B.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'option B paraît la plus pertinente, sous réserve de vérifier la faisabilité avec un relevé topographique.

☛ Réponse du maître d'ouvrage :

La commune prend note de la remarque de la famille COUTOULY. Le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), aussi l'urbanisation de ce secteur nécessite une entente entre tous les propriétaires du secteur. L'avis de la famille COUTOULY sera donc forcément pris en compte en cas d'aménagement de la zone. Toutefois afin de permettre l'aménagement du secteur, les élus souhaitent conserver les trois options prévues dans l'OAP.

☛ Observation n°3 (Email)

Madame Claudine CHRISTINET, représentée par Maître Sébastien THOINET, avocat (ATV – Avocats associées),

- Voir observation n°1 écrite sur le registre d'enquête déposé en mairie de LUCINGES.

Pour garantir une bonne compréhension, le commentaire du commissaire enquêteur est écrit en *Obs. n°1* du registre déposé en mairie, à la suite de la première observation de Mme CHRISTINET.

☛ Observation n°4 (Email) et Obs n°8 + C21 apporté à la permanence du 25/06/2019

Monsieur Jean-Dominique VAUTIER souhaite :

- 1) Que le périmètre de l'OAP n°1 - Secteur « rue du Château », soit modifié en partie basse (*Sud-Ouest*) en poursuivant la limite de propriété entre la parcelle n°**242** et la parcelle n°**1502** et **1503** sur les parcelles n°**240** et **239**, donc en supprimant le décrochement prévu, dans le but de préserver le jardin qui resterait à la maison verte et les arbres existants.
- 2) Que le chemin pédestre prévu entre la bibliothèque municipale et la maison Sud vis à vis de celle de M. BUTOR soit remonté d'une quinzaine de mètres vers le Nord en prolongement du chemin qui vient de l'ex fruitière.
Un plan cadastral et un extrait de l'OAP n°1 « *rue du Château* », sont joints en annexes.

☛ Réponse du maître d'ouvrage :

Le périmètre de l'OAP n°1 (secteur « rue du Château ») va être modifié afin de tenir compte de la remarque de M. VAUTIER. Cependant, la demande concernant le chemin pédestre ne peut trouver une réponse favorable de la part de la commune. Le tracé permet de longer le secteur de l'OAP et d'emprunter ensuite les parcelles de l'association Le sapin des Voirons.

☛ Observation n°5 (Email)+ C13

Monsieur Jean-Marc SASSETI

- Parcelles n°**376** ; **378** ; **1637** ; **1745** et **1746** - 83, impasse de « *Chez Pallud* »

Indique qu'il dépose le 18 juin 2019 un dossier à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Lucinges.

M. et Mme SASSETI ont déposé à l'attention du commissaire enquêteur un dossier au secrétariat de la mairie de LUCINGES, constitué d'observations relatives à la croissance de LUCINGES, au projet du PLU et de 12 pages de statistiques (*population des communes de Haute-Savoie de 2007 à 2016 où figure la commune de LUCINGES*) et un article du journal « *Le Messenger* » du 19/06/2019.

Ces personnes relèvent de nombreuses contradictions relatives au taux de croissance entre ceux énoncés dans le dossier d'arrêt du PLU, des documents de l'INSEE.

Contestent le nombre de logements supplémentaires de ce jour à l'horizon de 2030 (*66 logements en cours + 158 à venir*) soit 224 logements alors que 156 logements sont prévus et notés dans le Flash PLU n°2 et que le taux de croissance donné par la municipalité est faux.

Regrettent que ce projet de PLU fait peu de cas d'habitants pour lesquels 10 ha de terrains constructibles seront déclassés en zone inconstructible, ces habitants, parfois aux revenus modestes, qui sont spoliés après avoir reçu ces terrains en héritage, et qui, si le « fond » du PADD est louable, sa forme est catastrophique et contraire à l'objectif.

Font état de la mauvaise couverture des téléphones mobiles, du manque de fibre pour l'Internet, des difficultés de circulation, de la construction des 2 bâtiments collectifs qui changent le cadre « *de notre petite bourgade* », du manque de parkings, ...

☛ Réponse du maître d'ouvrage :

La prospective urbaine (c'est à dire le nombre de logements à accueillir et le besoin en foncier) est justifiée dans le rapport de présentation du PLU (se reporter à la page 173 et suivantes). Le taux de croissance et le besoin en logements sont fixés par deux documents cadres : le SCoT et le PLH. Le chiffre de 156 logements est bien issu des objectifs du PLH. En effet, ce dernier fixant l'accueil de 13 logements par an et le PLU étant élaboré sur une durée théorique de 12 ans, cela représente bien 156 logements (12 x 13).

Si le PADD fixe l'accueil de 156 logements conformément aux prescriptions du PLH, le projet de PLU permet théoriquement l'accueil d'un nombre de logements supérieurs. Ce chiffre est exposé à la page 274 du rapport de présentation. Ainsi, il est indiqué que le projet de PLU permet l'accueil théorique (cela suppose que tous les secteurs soient urbanisés et qu'ils le soient selon les OAP envisagées) de 204 logements : 41 logements issus des dents creuses/divisions parcellaires ; 158 logements issus des secteurs couverts par une OAP et 5 logements issus des changements de destination potentiels. Le rapport de présentation précise que ce potentiel reste à modérer puisque trois secteurs permettent l'accueil théorique de 77 logements mais que ces secteurs correspondent à des sites de renouvellement urbain. Il s'agit donc de parcelles actuellement occupées et de logements habités. La faisabilité de ces secteurs reste donc incertaine.

Par ailleurs, on estime qu'un PLU est compatible avec les documents cadres si les chiffres indiqués dans ces derniers sont respectés à plus ou moins 30%. Tel est le cas du projet du PLU de Lucinges. Il est à noter qu'Annemasse Agglomération autorité compétente en matière de SCoT et de PLH n'a émis aucune remarque sur le dimensionnement du PLU.

↳ Observation n°6 (Email)

Madame Emmanuelle COUTOULY

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation et en particulier la desserte de l'OAP n°3 « *rue du Faubourg* », le commissaire enquêteur vous invite à vous reporter à l'*Obs. n°2 (Email)*, dans laquelle la réponse à la même question posée par Monsieur Rodrigue COUTOULY est donnée.

Cette personne est favorable à l'option B que je considère également être la plus pertinente, sous réserve de vérifier la faisabilité avec un relevé topographique.

↳ Observation n°7 (Email)

Monsieur Jean-Dominique VAUTHIER

A déposé la même observation, le 19/06/2019, portant le n°4.

↳ Observation n°8 (Web)

Monsieur Bruno/Didier GENOUD

- Parcelles : n°**231** ; **235** ; **325** ; **326** ; **327** ; **1038** ; **1039** ; **1040** ; **1041** ; **1042** ; n°**1043** ; **1045** et **2060** – Secteur « *La Bordiaz* » / OAP n° 1 et 2
- Parcelles : n°**337** ; **1044** et **1647** – Lieu-dit « *Crêve* »
- Parcelles : n°**994** et **2089** – Lieu-dit « *le Clezet* »
- Parcelles : n°**451** ; **493** ; **494** ; **200** ; **505** ; **1836** et **1839** – Lieu-dit « *Champs Cru* ».

M. GENOUD reprend de façon synthétique le rapport de présentation (*Pièce n°1*) du projet de PLU, considérant que les orientations sont légitimes mais ne tiennent pas toujours compte de certaines caractéristiques propres à la commune, qui ont pour conséquence un coût global d'une opération supérieur à la moyenne en raison du prix élevé en foncier.

M. GENOUD a fait chiffrer le coût de réalisation de l'OAP n° 2 qui, à son avis, est l'un des objectifs prioritaires de la municipalité et vérifié la viabilité économique du projet.

Le coût économique estimé, hors acquisition du foncier, serait de 300K €uros HT/logement, qui est la conséquence de la topographie du terrain, les caractéristiques architecturales des bâtiments existants à rénover, de la nécessaire intégration sur le site et la protection des cônes de vue, ce qui rendrait irréalisable la rénovation et la réhabilitation des bâtiments anciens patrimoniaux.

Par ailleurs, M. GENOUD souligne que les orientations du PLU, synthétisées dans son mail, sont défavorables pour les actifs fonciers de la famille GENOUD :

- ▶ Déclassement de 7000 m² de parcelles situées au centre du village et d'1 ha jouxtant le « *Crêt Biron* » préemptés par la municipalité,
- ▶ Le déclassement d'1 ha au Nord de la route départementale 183.

↳ Réponse du maître d'ouvrage :

La commune rappelle qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne constitue pas un plan masse de l'aménagement du secteur. Cet outil a pour but de définir des grandes orientations en matière de desserte, de densité, des formes urbaines.... Aussi, sous couvert que le permis de construire soit compatible avec les grandes orientations définies dans l'OAP, le propriétaire des

parcelles couvertes par l'OAP n°2 peut proposer un projet plus dense, lui permettant un meilleur équilibre financier. Cette proposition devra toutefois respecter la délimitation de la zone Ua1.

↳ **Observation n°9 (Email)**

Monsieur Pierre-Louis BLANC,

Un Email a été reçu, à la mairie de LUCINGES, le 15 mai 2019 (*soit 3 jours avant l'ouverture de l'enquête, et qui m'a été remis le samedi 18 mai à 09h00, par la mairie de LUCINGES*) de la part de Monsieur Pierre-Louis BLANC qui conteste la différence des hauteurs des bâtiments autorisée pour un toit plat de 7 mètres et pour un toit à pans de 9 mètres et souhaite que la hauteur permise pour les toits plats soit la même que pour les toits à pans (*9 mètres*).

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions, une distinction de hauteur a effectivement été opérée entre les toitures à pans et les toitures plates.

Sur le registre d'enquête déposé en mairie de Lucinges et les courriers ou dossiers remis ou envoyés à la mairie de Lucinges

Les abréviations :

- Les Observations : **Obs**
- Les courriers : **C (ou dossiers)**

↳ **C1** : (*Voir Obs. n°12 + C9*) - Madame Camille DELAHAYE, Monsieur Aktan KURNAZ et Madame Isabelle CHAUMONNOT,

Un dossier transmis en *Recommandé avec Accusé de Réception* à la mairie de LUCINGES le 14 mai 2019 (*soit 4 jours avant la date d'ouverture de l'enquête*) par Madame Camille DELAHAYE, Monsieur Aktan KURNAZ et Madame Isabelle CHAUMONNOT m'a été remis le samedi 18 mai à 9h00.

Ces personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à la permanence du 14 juin 2019 pour exposer leur projet de vive voix. (*Voir Obs. n°12*).

↳ **Obs n°1 + Email** (*Obs. n°3 du registre dématérialisé*) : Madame Claudine CHRISTINET,

- **Parcelle n°1115** – route de Feu – « Le Feu »

Un bâtiment existe sur cette parcelle classée en zone **A** qui est répertorié sous la référence **CD n°5** et de nature « *ancienne grange* », qui peut faire l'objet d'un changement de destination. (*Voir pièce n°3 b - règlement - p.149 à 152 - Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*).

Ces personnes considèrent cette qualification erronée et abusive ; Ce bâtiment ayant été habité et actuellement en zone **Ub2a**, exige une rectification de l'appellation « *ancienne grange* » et du zonage prévu en zone **A** pour un zonage permettant de nouvelles constructions.

Madame Claudine CHRISTINET s'est à nouveau présentée à la permanence du vendredi 21 juin 2019 accompagnée par son avocat M^e THOINET. Cette personne a mandaté le cabinet ATV - Avocats Associées, qui a envoyé un Email (*Obs. n°3 du registre dématérialisé*) comprenant un document de 6 pages.

L'intégrité de ce document figurant sur le registre dématérialisé (*Obs. n°3 - Email*), il n'est pas ici nécessaire d'en reprendre l'intégralité.

Ce document concerne la parcelle bâtie n°**1115** évoquée ci-dessus et seule nommée et écrite par Mme Claudine CHRISTINET à la permanence du 24 mai 2019 sur le registre d'enquête déposé en mairie de LUCINGES, et les parcelles attenantes n° **1114** et **1125**.

La réclamation de M^e THOINET porte sur ces 3 parcelles :

- 1) Sur l'irrégularité affectant le zonage des trois parcelles citées ci-dessus,
- 2) Sur la classification « *ancienne grange* » du bâtiment existant sur la parcelle n° **1115**.

M^e THOINET argumente la rectification de l'appellation « *ancienne grange* » en maison d'habitation et le classement en zone constructible de la parcelle n° **1115** supportant le bâtiment avec les éléments suivants :

- Considérant que le bâtiment existant référencé **CD n°5** (*pièce n°3 b - règlement - p.149 à 152*) à usage d'habitation ne saurait, au sens et sous le régime de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme qui conditionne le changement de destination, être qualifié comme cela et indiqué d'« *ancienne grange* »,
Par ailleurs, il est précisé que cette construction n'a jamais été affectée à une activité agricole mais à l'habitation et qu'elle est implantée en zone **Ub**, sous-secteur **Ub2a** du PLU actuel, et qu'en conséquence, elle ne peut faire l'objet d'un classement en zone Agricole strict.
- Sur le classement Agricole (**A**), retenu pour ces trois parcelles, qui sont citées au PLU actuel en zone **Ub**, sous-secteur **Ub2a** pour la parcelle n° **1115** et pour partie de la parcelle n° **1114**, le surplus de la parcelle cadastrée n° **1114** et la parcelle n° **1125** étant classées en zone agricole (**A**), M^e THOINET considère que ces parcelles sont situées dans un secteur urbanisé de la commune, composé d'une dizaine d'habitations et que de nouvelles constructions ont été édifiées, ce qui ne sera plus possible avec le futur classement en zone Agricole (**A**) , ce qui à cet égard est incohérent.

M^e THOINET évoque également un cas traité par le conseil d'Etat concernant une parcelle à l'intérieur d'une partie urbanisée qui supporte une construction ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole, il n'est pas établi et même allégué que cette parcelle présente un potentiel particulier pour un tel usage, et bien que la commune a entendu préserver la vocation agricole du secteur entourant la parcelle en cause, le classement de cette parcelle en zone agricole est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (*conseil d'Etat le 4 mars 2016 – n°384795*)

☛ Réponse du maître d'ouvrage :

- Concernant l'identification du bâtiment situé sur la parcelle B n°1115 comme changement de destination potentiel (CD n°5) : les élus prennent note de la remarque de Mme Christinet. Ce bâtiment étant considéré comme les propriétaires comme habitation, l'identification comme changement de destination peut être supprimé. Cette habitation existante pourra donc faire l'objet d'une extension ou d'annexes à l'instar des autres habitations existantes situées en zones A ou N.
- Concernant le classement en zone A des trois parcelles (B n°1114, 1115 et 1125) : Ces trois parcelles appartiennent à un secteur peu dense, caractérisé par de l'habitat diffus et marqué par des enjeux agricoles (présence d'îlots PAC situés à proximité).

Les documents supra-communaux qui s'appliquent au territoire communal et notamment le SCoT de la région d'Annemasse fixent des orientations en matière de développement urbain. Ainsi le DOG du SCoT indique à la page 297 que « *toute urbanisation qui conduirait à accentuer le phénomène de mitage du territoire et de dispersion des constructions est à proscrire. Par conséquent, toute urbanisation nouvelle, quelle que soit sa fonction (habitat, économie, équipement...), ne pourra s'effectuer qu'à l'intérieur ou en continuité immédiate d'espaces urbanisés existants.* »

Au-delà d'un objectif de lutte contre l'étalement urbain, le SCoT vise à conforter les centres-bourgs. Ainsi le DOG fixe l'orientation suivante : « *Les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront s'effectuer de manière préférentielle à l'intérieur ou en continuité immédiate des pôles d'habitat, à savoir la ville agglomérée, les bourgs, et les villages.* »

Au regard des prescriptions du SCoT, le maintien en zone Ub2a du secteur n'était pas envisageable. Le projet de PLU a pour but de conforter prioritairement le chef-lieu et de compléter les dents creuses des enveloppes urbanisées constituées. Ce secteur ne répond pas à ces critères.

☛ Obs n°2 : Monsieur François VUARAMBON,

- *Parcelles n°545 ; 911 et 912 - Section A – « Prés devant, Grange Barthou »*

Deux chalets d'alpage, habitables, sont existants sur les parcelles n°911 et 912, « *La Fougère* », classées en zone **N** ;

Monsieur VUARAMBON demande l'inscription de ces bâtiments au registre des « *Bâtiments patrimoniaux* » pour réaliser des extensions limitées.

La parcelle n°545 (entre « *Lachaud et les Hivernanches* ») est également classée en zone **N**.

☛ Réponse du maître d'ouvrage :

Les deux chalets évoqués par M. VUARAMBON sont classés en zone Nv et non en zone N. Ils se situent sur le secteur du Massif des Voirons, secteur à enjeux paysagers et environnementaux. Le classement en zone Nv interdit toute nouvelle construction et toute évolution du bâti existant. La zone Nv autorise uniquement une réhabilitation (entretien du chalet) sans extension. Il s'agit de protéger ce secteur conformément aux prescriptions du SCoT de la région d'Annemasse.

↳ **Obs n°3 + C2** : Madame Odile COLONGO,

Madame COLONGO remet au commissaire enquêteur à la permanence du 24 mai 2019 un dossier étayé de 9 pages, dans lequel Madame COLONGO considère :

- Que ses parcelles situées au lieu-dit « *Chez Veluz* », classées au PLU actuel en zone constructible **1Aub1**, devraient rester constructibles, alors qu'elles sont classées en zone **A** (*agricole*) dans le projet de PLU,
- Que son tènement représenterait une dent creuse au sein du tissu pavillonnaire et que la vocation agricole invoquée est abusive,
- Que la situation du terrain correspond au principe de « l'urbanisation » en continuité de « l'existant »,
- Que le terrain ne fait l'objet d'aucun fermage ni aucune location, et que Monsieur CHARRIERE est toléré et autorisé, à titre gracieux, à faucher l'herbe pour ses bêtes, et que cette situation abusive ne peut déterminer le caractère agricole du terrain.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le secteur évoqué par Mme Colongo fait bien l'objet d'enjeux agricoles. Les parcelles sont déclarées à la PAC (îlot 2017). Au-delà de la fauche d'herbes, ce secteur accueille également des animaux en pâturage. Les élus précisent que cet usage agricole est avéré depuis de nombreuses années.

Au regard des objectifs affichés dans le PADD, à savoir « centrer le développement autour du cœur du village afin de conforter l'effet de centralité et optimiser les réseaux existants » ; « préserver les espaces agricoles » ou encore « lutter contre l'étalement urbain », il n'est pas possible de maintenir constructible ce secteur.

↳ **Obs n°4** : Madame Michèle GELMO et Monsieur Didier GELMO, accompagnés par Maître Sandrine ROURE, avocate – Centre village -

- Conteste le classement de leur parcelle cadastrée n°**1837**, en zone **AP**, alors qu'elle se situe à proximité de constructions et projets en zone **UA** (*Parcelles n° 1862 ; 1865 ; 1866 ...*).
- Conteste l'utilité et la nécessité de la trame verte en limite de la parcelle.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°1837 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Cette dernière était d'ailleurs classée non constructible dans le PLU de 2007. Cette parcelle fait par ailleurs l'objet d'enjeux agricoles. Elle constitue un îlot PAC en 2017 et fonctionne notamment avec les parcelles n°451 et 1839. Aussi, il n'est pas possible de classer cette dernière en zone constructible.

↳ **Obs n°5 + C3 + C10** : Monsieur Roger EGLI,

- *Parcelles n°630 et 1854 « Salsinge-la-fin » - Section C - Secteur « Milly/La Follieuse »*

Monsieur EGLI a remis au commissaire enquêteur une expertise du 03/10/2018 relative à la nature du sol de son terrain qui a été réalisée en été 2018.

Ces parcelles sont situées dans une zone **A** (*agricole*) au futur PLU, ce que conteste Monsieur EGLI qui considère que ses parcelles ne sont pas utilisables et demande que le zonage soit revu pour rendre ses terrains constructibles et lui permettre de les vendre pour réaliser des travaux de rénovation de sa ferme et construire un hangar.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°630 et 1854 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. Au regard de la loi Montagne, ces parcelles sont non constructibles. Par ailleurs, ces dernières présentent des enjeux agricoles. Elles sont déclarées à la PAC (îlot 2017) et sont situées à 200 mètres d'une ferme d'élevage. Cette ferme bénéficie notamment d'un vaste ensemble de parcelles agricoles permettant d'assurer sa pérennité dans le temps. Aussi, dans un objectif de préservation des espaces agricoles et de lutte contre le mitage des terres agricoles/naturelles, il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone constructible.

☛ **Obs n°6 + C4 :** Monsieur Sébastien MANEL,

- Parcelles n°1435 et 1463 - Section C - Chemin de Cortenaz - Secteur de « Cortenaz »

La parcelle n°1435 est située dans le futur PLU en zone **A** et la parcelle n°1436 en zone **Ap**. Ces parcelles sont classées en zone **Ab** dans le PLU actuel, dans un secteur où figurent une dizaine d'habitations ; les seules parcelles non construites étant la parcelle n°1436 et la parcelle n°1435 en particulier, qui se trouve en alignement des parcelles construites pour lesquels le secteur sera classé en zone **Ub** au futur PLU.

Monsieur MANEL considère que ces dispositions créent une « dent creuse » dans cette nouvelle zone **Ub** par le classement de ses parcelles et, en particulier, la parcelle n°1435 en zone **A** et demande son classement en zone **Ub**.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Il s'agit effectivement d'une erreur d'appréciation. La parcelle n°1435 sera rattachée à la zone **Ub**.

☛ **C5 :** Madame Catherine CHATELAIN

- Parcelle n°1883 - « Champs Follets » - Hameau « chez Pallud »

Située en zone **A** en bordure de la zone **Ub**, cette personne demande le classement de cette parcelle en zone **Ub**, considérant que le classement en zone **A**, représente une « dent creuse » de la zone **Ub**.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°1883 ne constitue pas une dent creuse mais une extension de l'enveloppe urbanisée. Cette parcelle est par ailleurs marquée par des enjeux agricoles (parcelle déclarée à la PAC). Aussi, il n'est pas possible de classer en zone constructible cette dernière.

☛ **Obs n°7 :** Monsieur Robert CASSELS,

- Parcelle n°2344 (devenue n°2590 et 2591 après division)

M. et Mme CASSELS ont vendu la parcelle n°2590 et un petit chalet sur cette parcelle et souhaitent construire une habitation sur la parcelle n°2591 qui est classée en zone **A**.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle de M. et Mme CASSELS est située sur le secteur du Céron. Ce dernier est classé en zone **Av** dans le projet de PLU arrêté. Ce zonage interdit

toute nouvelle construction. Aussi, il n'est pas possible de construction une habitation sur la parcelle n°2591.

Se reporter à la réponse sur l'avis de l'Etat concernant le zonage du secteur du Céron.

↳ **Obs n°8** : Monsieur Jean MACHERET,
- Parcelles n°1278 ; 1279 ; 1280 ; 1289 et 1290 – « la Folleuse »

Demande que ses parcelles classées en zone **N** deviennent constructibles.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles de M. MACHERET sont situées dans un secteur d'habitat diffus ; secteur à dominante naturelle (présence de boisements). Au regard de la loi Montagne, ces parcelles sont non constructibles. Par ailleurs, ces dernières présentent des enjeux paysagers (secteur à dominante naturel) et environnementales. Le SCoT identifie un corridor écologique sur ce secteur. Aussi, il n'est pas possible d'apporter une réponse favorable à cette demande.

↳ **Obs n°9 + C8** : Mesdames Catherine et Marie-Françoise CHATELAIN,
- Parcelles n°998 ; 1001 et 1003 et parcelle n°1002 – Lieu-dit « le Clezet » appartenant aux conjoints MANSET.

↳ Un courrier a été envoyé au commissaire enquêteur

Ces parcelles qui sont classées en zone **2AU** (zone future à urbaniser) au PLU actuel de 2007, seront classées en zone **Ap** du futur PLU.

Tous les droits de passage sont obtenus, y-compris ceux concernant pour l'assainissement et toutes les conditions sont réunies pour que ces parcelles soient en zone constructible.

Ces personnes évoquent une parcelle, classée également en zone **2AU** au PLU de 2007, qui aurait bénéficié de l'agrandissement de la route du cimetière lors de la modification n°4 du PLU de 2007, en octobre 2015.

Ces personnes sont donc surprises de l'évolution du zonage actuel de leurs parcelles en zone **2AU**, qui seront classées en zone **Ap** du futur PLU, d'autant que leurs parcelles sont mitoyennes avec les secteurs de « Saint-gras », « La Fougère » et « Melicem » qui sont en zone **Ub**.

Ces personnes évoquent la loi montagne qui leur est opposée comme critère de classement en zone **Ap**, et notamment l'éloignement qui empêcherait l'aspect de continuité, alors que leurs parcelles sont entourées de 4 grands hameaux.

Ces personnes demandent le déclassement de la zone **Ap** « le Clezet » et demande un reclassement en zone constructible.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°998, 1001, 1002 et 1003 sont situées en discontinuité de l'enveloppe bâtie. Aucune construction n'est située à l'intérieur de ce compartiment géographique. Elles sont, de ce fait, non constructibles au regard de la loi Montagne. Leur urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain, principe contraire aux obligations réglementaires.

Par ailleurs, ces parcelles présentent des enjeux agricoles (îlot PAC 2017) mais également paysagers/environnementaux. En effet, ce secteur a été identifié dans le PADD comme « coupure verte » (cf. page 21 du PADD).

Ce secteur est également marqué par la présence de risques naturels (zones rouges et bleues).

Les élus rappellent également qu'un des objectifs réglementaire de la révision du PLU est la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain.

Pour ces raisons, il n'est donc pas possible de classer ce secteur en zone constructible

↳ **Obs n°10** : Monsieur Jean-Pierre CIAMPORCERO,
- Parcelle n°1106 - « Le Feu » - Lieu-dit « Cottet »

Souhaite que sa parcelle classée en zone **A** devienne en partie constructible (800 mètres environ), pour édifier une construction.

Pour information, Monsieur CIAMPORCERO a donné son accord à la municipalité en 2010 pour le passage d'une colonne d'eau sur son terrain.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°1106 est située sur un secteur d'habitat diffus, situé dans un site à dominante agricole. Bien que les parcelles à proximité soient construites (urbanisation ancienne), il n'est pas possible d'apporter une réponse favorable à la demande de M. CIAMPORCERO. La parcelle n°1106 est par ailleurs marquée par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017).

↳ **Obs n°11 + C6** : Monsieur MANCET et Madame BRUNET,
- Parcelle n°1002 - Lieu-dit « Le Clezet » (entre « Saint-gras » et « La Fougère »)

Ces personnes ont remis un courrier (C6) au commissaire enquêteur.

L'observation est similaire à celle portant le n°7 ci-avant, les parcelles de terrain étant mitoyennes.

Cette parcelle classée en zone **2AU** du PLU actuel sera classée en zone **Ap** du futur PLU.

Lors de la construction du « Melicem », la commune a demandé à l'oncle et la mère de ces personnes de consentir à la vente d'une parcelle boisée (n°1011) pour permettre la construction du « Melicem » ; le Maire de LUCINGES avait alors assuré à ces personnes que leur parcelle, à proximité immédiate du « Melicem », serait constructible lors du prochain PLU si elle est viabilisée, ce qui est le cas aujourd'hui.

Ces personnes considèrent que le classement en zone **Ap** de leur parcelle au prochain PLU serait une grave injustice et le constat que la commune ne tient pas ses promesses.

La même remarque que celle de Mesdames Catherine et Marie-Françoise CHATELAIN (Obs. n° 9) concernant l'agrandissement de la route du cimetière est formulée.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Se reporter à la réponse apportée à l'obs. n°9 + C8

☛ **Obs n°12 + C1 + C9** (voir C1) : Madame Camille DELAHAYE et Monsieur Aktan KURNAZ

- Parcelles n°**2671** et **2672** - (n°**2310** ; **2311** et **2308** sur les plans du règlement graphique)

Mme DELAHAYE et M. KURNAZ ont envoyé un courrier (C1) reçu en mairie de LUCINGES le 14 juin 2019 et remis, une note explicative supplémentaire (C9), au commissaire enquêteur pendant la permanence.

Ces personnes avaient envoyé un courrier en *Recommandé avec Accusé de Réception* du 14 mai 2019 (voir C1)

Ces personnes ont acheté, en décembre 2016 la parcelle n°**2671** et, en octobre 2017, la parcelle mitoyenne n°**2672**.

Une partie du tènement, en amont du terrain (*parcelle n°2672 et une partie de la parcelle n°2671*) a été vendue pour permettre la réalisation d'un bâtiment collectif d'habitation et ces personnes ont conservé la partie basse du terrain pour réaliser leur maison d'habitation.

Au projet de PLU, la partie du tènement, où est en construction le bâtiment, est en zone **Ub** et la partie restante en zone **N**.

Leur demande concerne le reclassement de leurs parcelles portant les anciens numéros **2671** et **2672** qui ont un numéro unique **2311** (entre « chez Dégradaz et « Cortenaz ») en zone constructible comme c'est le cas pour le PLU actuel et qui sont classées en zone **U** pour la partie amont du terrain et en zone **N** pour la partie aval.

Ces personnes demandent que tout ou partie de terrain maintenant en zone **N**, redevienne constructible pour permettre la construction de leur maison d'habitation.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°2306, 2307, 2309, 2310 et une partie de la parcelle n°2311 ont été classées en zone **Ub** dans le projet de PLU. Ce classement vise à prendre en compte le permis de construire accordé pour l'accueil d'un petit collectif.

La partie sud de la parcelle n°2310 a été déclassée en zone **N** ; l'urbanisation de cette dernière s'apparentant à de l'étalement urbain et la parcelle étant concernée par la présence de risques (zone rouge).

Au regard du permis de construire accordé sur la partie haute de la parcelle n°2311, l'implantation d'une maison d'habitation au sud de ce bâtiment est tout à fait envisageable tout en conservant le projet de zonage du PLU arrêté.

☛ **Obs n°13** : Monsieur Philippe BRANDT

- Parcelles n°**2141** ; **2142** ; **2143** et **2144** - Lieu-dit « Champ Cru » (en aval des OAP n°3 et n°4)

Cette personne demande qu'une partie de ses parcelles d'une superficie globale de 4400 m² qui seront classées en zone **Ap**, soient classées en zone **Ua**, qui est mitoyenne à ses parcelles, pour une superficie de 800 à 1000 m² permettant à son fils de construire un chalet.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles évoquées par M. BRANDT sont situées en extension de l'enveloppe bâtie et ne sont pas constructibles au regard de la loi Montagne. Par ailleurs, ces dernières présentent des enjeux agricoles (îlot PAC 2017). Aussi, il n'est pas possible d'apporter une réponse favorable à cette demande.

☛ **Obs n°14 + C7 :** Madame Colette BRODIER-MURITH et Madame Anne DENTAND-MURITH

- Parcelles n°64 et 65 - Lieu-dit « Les Arelles » (Chez Dégradaz / Cortenaz)

Demandent que leurs parcelles en zone **A** du futur PLU soient classées en zone **Ub** mitoyenne du futur PLU.

Ces personnes demandent également que la parcelle n°27 à « Cortenaz », qui sera en zone **A** au futur PLU soit constructible.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°64 et 65 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. Elles appartiennent à un ensemble agricole (îlot PAC 2017). Aussi leur classement en zone constructible n'est pas possible.

La parcelle n°27 est classée en zone agricole dans le projet de PLU. Elle est située au cœur d'un secteur d'habitat diffus, peu dense, à dominante agricole. Conformément à l'objectif du PADD « recentrer le développement sur le chef-lieu », le secteur de Cortenaz n'a pas fait l'objet d'un classement en zone U. A noter que la parcelle n°27 fait l'objet d'une déclaration comme îlot PAC en 2017.

☛ **Obs n°15 :** Madame TROLLIET née BRIFFOD

- Parcelle n°290 – située dans l'OAP n°3 « rue du Faubourg »

Mme TROLLIET est venue se renseigner sur les caractéristiques de l'OAP n°3 et sur une autre parcelle lui appartenant.

☛ **Obs n°16 :** Monsieur Éric DELUCINGE

- Parcelles n°2368 et 2369 - « Chez Veluz »

Souhaite qu'une partie de ses parcelles classées en zone **A** au futur PLU soient rattachées à la zone **Ub** mitoyenne.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Une partie de la parcelle n°2369 a été classée en zone **Ub** dans le projet de PLU arrêté. Le reste de la parcelle ainsi que la parcelle n°2368 constituent des disponibilités situées en extension de l'enveloppe bâtie constituée. Par ailleurs, ces parcelles présentent une fonction économique puisqu'elles font partie intégrante de la pépinière.

Pour ces raisons, il n'est pas possible de donner un avis favorable à la demande de M. DELUCINGE.

↳ **Obs n°17** : Madame Séverine FERREIRA
- Parcelle n°402 - « Chez Veluz »

Cette personne demande que sa parcelle classée en zone **N** (*mitoyenne à la zone Ap*) soit constructible.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°402 est une parcelle boisée située en extension de toute enveloppe constituée. Elle est par ailleurs desservie par un chemin non carrossable. Au regard de la loi Montagne cette dernière est non constructible. Par ailleurs, son urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain.

Aussi, il n'est pas possible de donner une réponse favorable à la demande de Mme FERREIRA.

↳ **Obs n°18 + C11** : Madame et Monsieur Christine et Franck LETELLIER
- Parcelles n°1863 ; 1864 ; 1867 et 1868 ; - en aval de l'OAP n°4 « Champ Cru »

Demandent que leurs parcelles classées actuellement en zone **2AU** qui seront classées au futur PLU en zone **Ap**, soient rattachées à la zone **Ua** mitoyenne à leurs parcelles et où sera réalisée l'OAP n°4 « Champ Cru ».

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°1863, 1864, 1867 et 1868 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. Si elles appartenaient à une zone 2AU dans le PLU de 2007 et qu'une partie de cette zone a été maintenue constructible, il n'a pas été possible, au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles de maintenir la totalité de la zone en constructible.

Aussi, seules les parcelles situées en continuité directe de l'enveloppe bâtie ont été maintenues constructibles.

Plusieurs Personnes Publiques Associées (PPA) ont d'ailleurs émis des réserves sur le secteur couvert par l'OAP n°4 et sa consommation d'espaces (*se reporter aux avis des PPA*).

↳ **C12** : Madame Yvonne DOMBRE
- Parcelles n°498 ; 513 ; 516 et parcelle n°564 à « Milly »

Cette personne a envoyé un courrier à la mairie de LUCINGES dans lequel elle demande si un chemin traverse une de ses parcelles dans le secteur (*zone Ap entre le centre village et le hameau « chez Veluz »*), et demande si ces parcelles deviendront un jour constructibles ?

Cette personne qui possède également en indivision avec son beau-frère et ses enfants, la parcelle n° 564 à « Milly », classée au futur PLU en zone agricole (**A**), souhaite que cette parcelle devienne constructible.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°513/516 et 498 sont effectivement traversées par un sentier pédestre (chemin de Champ Cru). Ces parcelles sont classées, compte-tenu de

leur enjeux paysagers et agricoles, en zones N ou Ap. Elles sont donc non constructibles.

Concernant la parcelle n°564 (« Milly ») : cette dernière est située en discontinuité de l'enveloppe urbanisée. Au regard de la loi Montagne cette dernière n'est pas constructible.

↳ **Obs n°19** : Madame Irène HOMINAL

- Parcelle n°338 – entre « la Fougère » et « Milly »

Madame HOMINAL souhaite que son terrain, qui a été classé en emplacement réservé depuis 12 ans pour la réalisation de terrains de sport, ce qui n'est plus le cas et classé au futur PLU en zone **Ap** soit déclassé pour être classé en zone constructible.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

L'emplacement réservé prévu pour la réalisation de terrains de sport a effectivement été supprimé dans le futur PLU.

La parcelle n°338 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Elle est marquée par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017) et par des enjeux paysagers/environnementaux. Ce secteur a notamment été identifié comme coupure paysagère dans le diagnostic communal (cf. carte page 93 du rapport de présentation).

↳ **Obs n°20 + C14** : Mesdames Jacqueline et Evelyne GERBAZ

- Parcelles n°2215 ; 2216 ; 2217 et 2218 - « Milly »

Ces personnes ont remis au commissaire enquêteur un dossier qui avait étayé leur demande de classement de leurs parcelles en zone constructible au moment de la révision du POS en 2000.

Suite à la demande des élus de l'époque, une étude géopodologique a été réalisée devant permettre le classement de leurs parcelles en zone constructible, ce qui n'a pas été le cas.

Ces personnes demandent que leurs parcelles classées en zone Agricole (**A**) du futur PLU soient classées en zone constructible pour réaliser 2 villas dans ce secteur de « Milly » dans lequel existent une dizaine de bâtiments dans la zone **A** qui se situe entre deux zones **Ub**, un au Nord et un au Sud, et des zones **Ap**, **N** ou **A** à l'Est et à l'Ouest.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°2215, 2216, 2217 et 2218 sont situées en extension de toute enveloppe bâtie constituée. Elles sont, au regard de la loi Montagne, non constructibles. Par ailleurs, ces parcelles présentent des enjeux agricoles (îlot PAC 2017). Par conséquent, il n'est pas possible d'apporter une réponse favorable à la demande de Mmes GERBAZ.

↳ **Obs n°21 + C15** : Messieurs Christian et Pierre GRAND et Madame Jacqueline GIMENEZ

- Parcelles n°317 ; 318 ; 319 et 320 - entre « la Fougère » et « Milly »

Ces personnes qui sont propriétaires indivis au lieu-dit « Crêve » ont remis au commissaire enquêteur un dossier conséquent comprenant :

- Un courrier à l'attention du commissaire enquêteur,
- Une assignation en 2013 (TGI – Thonon) contre Mesdames BRIFFOD et TALAÏA (*droit de passage*),
- Un courrier du 5 mars 2011 de l'ancien Maire de LUCINGES (M. BORDET) qui confirme le classement des parcelles en zone **1Aub1** et souhaite qu'un accord soit trouvé avec les propriétaires (voir ci-dessus),
- Des courriers des propriétaires indivis à Madame DELUCINGES du 21/02/2018 (*Compte-rendu de réunion – courrier de Monsieur le Maire et Madame DELUCINGES du 09/03/2018 en réponse au courrier du 21/02/2018 et compte-rendu établi par la famille GRAND suite à un entretien du samedi 27/04/2018 ? ou 2019 ? avec Monsieur le Maire et Madame DELUCINGES*),
- Un document provisoire d'étude du cabinet ALTERO, esquisses d'aménagements (*Projet O'TOP IMMO*),
- Un compromis de vente avec la société O'TOP IMMO du 29/08/2017,
- Un certificat d'urbanisme négatif (*mars 2017*),
- Un compromis de vente (*22/01/2015*) avec la société SYMBIO PROMOTION et avec la SAS MAULIN Immobilier (*12/02/2008*),
- Trois dossiers relatifs à la cour d'appel de Chambéry, un courrier de M. MERMET, conclusions et réponse récapitulatives de la SARL LEVANT/Avocats, un jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS de février 2015.

Le contenu volumineux de ce dossier joint au courrier du 21 juin 2019, résume l'ensemble de la procédure judiciaire ayant pour objectifs le désenclavement de leurs parcelles de terrain que les propriétaires indivis souhaitent vendre.

Plusieurs projets ont fait l'objet de compromis avec des sociétés de promotion qui ont tous avorté en raison des procédures judiciaires.

Messieurs Christian et Pierre GRAND et Madame Jacqueline GIMENEZ demandent le classement au PLU actuel en zone constructible alors que le classement prévu au futur PLU après son approbation, sera en zone **Ap** (*secteur agricole avec intérêt paysage – Toute construction interdite*).

↳ **Commentaire du commissaire enquêteur** :

A ce jour, les droits de passage ne sont toujours pas régularisés et le dernier arrêt est mis en délibéré au 31/10/2019 (*voir Obs. 29*).

↳ **Réponse du maître d'ouvrage** :

Les parcelles n°317,318,319 et 320 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. Leur urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain, mode de développement contraire aux prescriptions réglementaires et aux objectifs du SCoT de la région d'Annemasse.

Par ailleurs, si ces parcelles ne sont pas déclarées à la PAC, la photographie aérienne permet de témoigner de l'usage agricole de ce secteur.

Enfin, ce site est marqué par la présence de risques naturels (zones bleues/rouges).

Par ailleurs, les élus rappellent que le PADD fixe pour objectif le recentrage du développement urbain sur le chef-lieu via un comblement des dents creuses et la prise en compte des opérations de renouvellement urbain.

Pour ces raisons il n'est pas possible de donner un avis favorable à Messieurs GRAND et Mme GIMENEZ.

↳ **Obs n°22** : Monsieur Christian GRAND

Fait une remarque sur le zonage, dans le secteur de « Milly », concernant la parcelle n° **343** qui est mitoyenne à la zone **Ub** et également à la zone **Ap**.

M. GRAND considère que c'est la route de « Milly » qui devrait marquer la limite entre les zones **Ub** et **Ap**, et de classer la parcelle n° **343** en **Ap** alors qu'elle sera intégrée dans la zone **Ub** au prochain PLU, ce qu'il considère comme un avantage.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage** :

Se reporter aux réponses apportées aux PPA concernant l'évolution de cette parcelle.

↳ **Obs n°23 + C16** : Madame DELACHENAL

N'a pas d'intérêt particulier, étant propriétaire de la parcelle bâtie n° **2150** en zone **Ub** et la parcelle n° **359** en zone **N** « Chez Pallud », mais souhaite s'exprimer sur la révision du PLU.

Mme DELACHENAL considère que :

- A l'horizon de 2030, ce sont 537 habitants de plus à LUCINGES qui occuperont les nouveaux logements et non 270 habitants...
- Accueillir des ménages modestes dans un village qui n'a pas d'infrastructure adaptée aura pour conséquence de mettre en difficulté ces ménages,
- Les immeubles de « L'Envol » ne sont pas dans l'esprit du bâti traditionnel garant de l'identité communale et que les cônes de vue sur le grand paysage ont disparu,
- Les déplacements sur la commune ne sont pas sécurisés : revoir les passages protégés, réaliser des trottoirs sur les voies allant des hameaux au centre village,
- L'implantation de nouveaux exploitants agricoles doit être encouragée, compte tenu des 10 ha supplémentaires prévus, sous peine de voir à l'abandon de grandes parcelles,
- L'implantation de commerces et d'artisanat doit également être encouragée,
- Les parcelles proches de constructions existantes qui sont inconstructibles pourraient faire l'objet d'un réexamen suite à leur demande de classer leur parcelle en terrain constructible.

En conclusion, Madame DELACHENAL considère que le nouveau PLU sur le fond est utile et nécessaire avec la préservation des zones vertes et la concentration des habitations autour de l'existant, à condition de pérenniser l'identité villageoise, mais que le but final est trop ambitieux par rapport à la taille de la commune.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage** :

Se reporter à la réponse apportée à M. SASSETI concernant la prospective urbaine.

Concernant l'accueil de nouveaux logements : le rythme de croissance a été défini à partir de la production de logements fixée par le PLH : 156 logements. Cependant, ces 156 logements répondent à deux types de besoins :

- o La croissance démographique
- o Le desserrement des ménages (depuis les années 1980 la taille des ménages n'a cessé de diminuer – de 2,9 en 1982 à 2,4 en 2014). Aussi, en prenant l'hypothèse que cette tendance se poursuit et que la taille des ménages passe de 2,4 à 2,3 dans les prochaines années, cela signifie qu'une partie de la production des logements aura pour but le maintien de la population actuelle (décohabitation).

Ainsi, sur les 156 logements, 40 logements sont susceptibles de répondre au « point mort » (maintien de la population) et 116 logements à l'objectif de croissance. Le rythme de croissance mais également le nombre de nouveaux habitants (116x 2,3) ont donc été calculé à partir de ces 116 logements. Il correspond bien à l'accueil de 270 habitants supplémentaires environ.

Il est à noter que ce chiffre reste un ordre de grandeur et non un objectif strict à atteindre.

↳ **Obs n°24 + C17** : Madame Marie-Paule COULONNIER représentée par son frère Monsieur Bernard MEYNET, Monsieur Jean-Marc GENTINA, Madame Antoinette ITEN, Madame Denise TROLLIET et Madame Joëlle METRAL
- Parcelles n°**819** ; **820** ; **823** ; **824** ; **825** ; **1088** et **1089** - « Chez Veluz »

Ces personnes ont remis au commissaire enquêteur une copie d'un courrier qui était envoyé à Monsieur le Maire de LUCINGES et Madame DELUCINGES, 1^{ère} adjointe (*déléguée à l'urbanisme*), le 22/10/2018 (*auquel est joint un plan de lotissement*) et la réponse de Monsieur le Maire de LUCINGES et Mme DELUCINGES en date du 13/11/2018 à leur courrier.

L'observation écrite par ces personnes reprend l'intégralité de leur courrier du 22 octobre 2018 envoyé à Monsieur le Maire et Mme DELUCINGES.

Les parcelles initialement concernées en zone **AU** sont requalifiées en zone **1AUb1** sur le PLU actuel et sont déclassées en zone **Ap** (*Secteur agricole avec intérêt paysage – Toute construction interdite*) du futur PLU.

Ces personnes :

- ▶ Contestent fermement et désapprouvent le projet de déclassement de leurs parcelles en zone **Ap**, ces parcelles étant attenantes au lotissement déjà construit en prolongement du chalet de Mme Marie-Paule COULONNIER et entièrement viabilisées,
- ▶ Précisent que les propriétaires sont regroupés pour présenter et réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et que ces éléments permettent et correspondent bien à un classement en zone **AU**.

D'autre part un déclassement serait très préjudiciable à des personnes très vulnérables, notamment Mme TROLLIET âgée de 80 ans, avec une petite retraite, qui perdrait toutes ses économies de toute une vie et Mme Marie-Paule COULONNIER atteinte par une maladie qui l'a contrainte à vivre dans un établissement spécialisé dans lequel les frais de prise en charge sont plus élevés que sa retraite.

En conséquence de ce qui précède, ces personnes demandent fermement le maintien de leurs parcelles en zone **1AUb1**.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°819, 820, 823, 824, 825, 1088 et 1089 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie de « Chez Veluz ». Ce secteur est par ailleurs marqué par la présence de risques naturels (zones bleues et rouges) ainsi que par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017). Par conséquent, il n'est pas possible de donner un avis favorable à la demande de constructibilité.

☛ **Obs n°25 + C18 :** Monsieur Bernard MEYNET qui représente sa sœur Madame Marie-Paule COULONNIER qui ne peut se déplacer.

- Parcelle n°824 - « Chez Veluz »

Monsieur MEYNET a remis au commissaire enquêteur un dossier comprenant la demande de permis de construire sur les parcelles n°824 et 825 ainsi que le permis de construire, délivré en février 2016 et un plan cadastral.

Monsieur MEYNET demande que la parcelle n° 824 mitoyenne à la parcelle bâtie sur la parcelle n°825 où est édifée la construction de sa sœur, qu'il représente, classée au projet de PLU en zone **Ap**, soit classée en zone **Ub1**,

Le permis de construire ayant été demandé sur les deux parcelles et, obtenu en février 1996, le classement en zone **Ap** de cette parcelle n°824 étant de nature à empêcher toute extension du bâtiment existant.

☛ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Pour un même propriétaire de 2 parcelles mitoyennes, l'une classée en zone **Ub** et l'autre classé en zone **Ap**, il n'y a pas de règle de recul (*prospect*) à respecter pour l'édification ou extension d'une construction existante en zone **Ub** entre les deux parcelles.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La distance entre l'habitation (parcelle n°825) et la parcelle voisine (parcelle n°824) est de 7 mètres environ. Aussi, en prenant en compte les règles de prospect (recul de 4 mètres) cela permet une extension de 3 mètres de large de l'habitation. Par ailleurs, en cas de construction d'annexes, le règlement autorise un retrait de 1 mètre si la construction n'excède pas 3,50 mètres de haut notamment.

Enfin, compte-tenu de la superficie de la parcelle n°825, des solutions alternatives sont possibles pour permettre une extension de la propriété existante.

☛ **Obs n°26 + C19 :** Madame Marie-Paule COULONNIER et Monsieur Bernard MEYNET

- Parcelles n°1757 ; 1758 ; 1759 ; 1761 et 1762 – « Chez Veluz »

M. MEYNET a remis au commissaire enquêteur la copie d'un courrier envoyé à Monsieur le Maire de LUCINGES et Mme DELUCINGES, Maire adjointe, le 18/01/2019 ainsi que des échanges de courriers de novembre 2010 à juin 2012 avec la municipalité précédente et, en particulier, M. BORDET (*ancien Maire de LUCINGES*), documents accompagnés de plans de zonage, de texte de lois (*Légifrance*), et un échange de courrier entre M. BORDET et M. le Directeur de la DDT, Monsieur ALEXANDRE en janvier et février 2012.

L'observation reprend en partie le courrier du 18/01/2019.

Ces personnes demandent le classement en zone **UB** des parcelles n°**1757** ; **1758** ; **1759** ; **1761** et **1762**.

En cas de désaccord sur la globalité, notamment pour la partie supérieure des parcelles n°**1759** ; **1761** et **1762**, envisager une séparation entre la zone **Ap** et la zone **Ub** dans l'alignement des parcelles n°**482** et **483**.

Ces personnes évoquent une erreur de la précédente municipalité confirmée dans le contenu d'un courrier de l'ancien Maire de LUCINGES, M. BORDET, transmis à la DDT, le 06/01/2012, dans lequel il demandait la possibilité de modifier le zonage en procédant à une modification simplifiée ; Monsieur ALEXANDRE, Directeur de la DDT, a répondu par un courrier du 08/02/2012 qu'une telle modification nécessitait une procédure de révision simplifiée ou de révision générale du PLU.

► **Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette demande est à rapprocher de la réserve de l'Etat, qui demande d'intégrer en zone **Ap** les parcelles attenantes portant les n°**2007** ; **2008** ; **2010** et **2011** (actuellement en zone **Ub** du futur PLU).*

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les parcelles n°1757, 1758, 1759, 1761 et 1762 sont situées en extension de l'enveloppe bâtie. Leur urbanisation s'apparenterait à de l'étalement urbain, principe de développement contraire aux exigences réglementaires et aux prescriptions du SCoT de la région d'Annemasse. Ces parcelles sont également marquées par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017).

Par ailleurs, compte-tenu des remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture sur les 4 parcelles situées au site du tènement (parcelles n°2106, 2107, 2110 et 211), il n'est pas possible de classer les 5 parcelles ci-dessus en zone constructible (*se reporter aux réponses apportées aux avis des PPA*).

☛ **Obs n°27 :** Madame Adèle REALINI et Monsieur TOURNOIS (voisins, conjoints et solidaires dans leur demande)

- Parcelles n°**269** ; **270** ; **288** – OAP n°3 – « rue du faubourg »

Ces personnes souhaitent un alignement de la partie supérieure de l'OAP, en-dessous de leurs parcelles n°**269** et **270**, dans la continuité de la parcelle n°**288**, pour éviter un découpage en escalier et une réduction trop importante du jardin sur la parcelle n°**288**.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La demande d'alignement sera prise en compte ; une partie de la parcelle n°288 sera déclassée de la zone 1AUa et rattachée à la zone Ua.

☛ **Obs n°28 :** Madame Marie-Claude MICHELLAND (*née BATARDON*) et Monsieur Jean-Claude MICHELLAND

- Parcelles n°**113** ; **2530** et **2532** – Secteur « Possy »

Ces personnes demandent la constructibilité de leurs parcelles mitoyennes de part et d'autre de la zone **Ub** et dont la parcelle n°**113** est au bord de la route.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°113 est située en extension de l'enveloppe bâtie. Elle est marquée par des enjeux agricoles et fonctionne avec les parcelles n°112 et 1892. Au regard des objectifs du PADD (recentrer le développement sur le chef-lieu ; optimiser les disponibilités situées au sein des enveloppes bâties constituées ; préserver les espaces agricoles...) il n'est pas possible de classer constructible la parcelle n°113.

Les parcelles n°2530 et 2532 sont également situées en extension de l'enveloppe bâtie et présentent également des enjeux agricoles. Par ailleurs, la préservation de la haie entre les parcelles 2223/2220 et les parcelles 2530/2532 marque une limitation à l'urbanisation.

☛ **C20 :** Monsieur Alexandre BADOUX

- Parcelle n°278 ; 280 ; 282 ; 999 ; 1184 et 1187 – Centre village -

Cette personne considère que la forte densification de la zone **1AUa2** (OAP « rue du Faubourg ») du centre village sera nuisible à la qualité de vie du village et évoque l'accès par le chemin « des Terreaux », très en pente et étroit, qui n'est pas adapté pour un accroissement de la circulation. Demande que le projet soit reconsidéré.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La densification de l'enveloppe bâtie et le recentrage du développement sur le chef-lieu constituent une exigence réglementaire et une prescription du SCoT de la région d'Annemasse. Aussi il n'est pas possible de reconsidérer le classement.

☛ **Obs n°29 :** Mesdames Jocelyne TROLLIET, Jeannine TALAÏA et Suzanne DELAVARENNE

- Parcelles n°1521 ; 1522 ; 1525 ; 1527 et 1714 – à droite de l'OAP n°3

Ces personnes s'opposent à la demande relative au droit de passage de MM. Christian et Pierre GRAND et de Mme Jacqueline GIMENEZ (voir Obs. n°21)

Un dossier contentieux ouvert depuis plusieurs années à ce jour devant la cour d'appel de Chambéry qui rendra son jugement en octobre 2019.

Ces personnes considèrent :

- Que l'allée de Trébilly (parcelles n°1521 ; 1522 et 1527), très étroite, ne permet pas le croisement de deux véhicules et débouche sur la « rue du Faubourg », conduisant à la garderie, au parking de l'école.
- Qu'une partie humide, en bout de l'allée (parcelle n°1525), qui longe le ruisseau dont les berges sont en zone **A1** du PPRn rend difficile et aléatoire l'aménagement de ce secteur en voie d'accès.
- Qu'il est inacceptable que la propriété de Mme DELAVARENNE soit affectée par la réalisation dans l'angle de sa parcelle, d'ailleurs en forte pente, d'une voie d'accès desservant les parcelles n°317 ; 318 ; 319 et 320.

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Se reporter à la réponse apportée à l'obs. n°21+ C15

↳ **Obs n°30 :**

Madame Monique BAUD - *Parcelle n°1879* – « Milly » - et Madame Agnès MORAND

- Mme BAUD souhaite que son terrain (*Parcelle n° 1879*) en zone **A** du futur PLU, entièrement viabilisé soit constructible.
- Mme MORAND ne souhaite pas vendre sa parcelle intégrée dans l'OAP n°7 « *Chez Veluz* ».

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°1879 est située en extension du tissu bâti. Elle n'appartient pas à une enveloppe bâtie constituée mais est située dans un secteur à dominante agricole marqué par quelques constructions diffuses. La parcelle est notamment marquée par des enjeux agricoles (îlot PAC 2017). Au regard de la loi Montagne cette parcelle n'est pas constructible.

Concernant la parcelle intégrée à l'OAP n°7, les élus rappellent que la mise en place d'une OAP n'oblige en aucun cas les propriétaires à vendre leur terrain. Aussi, si Mme MORAND ne souhaite pas vendre son terrain, elle le peut.

↳ **Obs n°31 :** Madame Nicole MARCH

Est venue se renseigner sur les constructions qui seront édifiées sur les parcelles n°**1929** et **1933** voisines de sa propriété

↳ **Obs n°32 + C22 :** Madame et Monsieur Martine et Denis MILLERET - Chemin des Terreaux – (*Centre village*)

- *Parcelle n°432* – entre le village et « *Chez Veluz* »
- *Parcelle n°284* – OAP n°3 « *rue du Faubourg* »

Ces personnes regrettent :

- 1) La forte densification dans leur secteur en zone **1AUa2** (*OAP n°3 « rue du Faubourg »*), en raison des nuisances liées à l'augmentation du flux de véhicules dans un chemin à forte déclivité (*Chemin des Terreaux*) et du manque de parking dans ce secteur,
- 2) Le développement des nouvelles constructions qui vont occulter la qualité paysagère du LUCINGES et les rues sur le bassin genevois,
- 3) Le constat d'incivilités en soirée depuis trois ans et considèrent que les infrastructures du village (*réseau et restriction d'eau*) ne sont pas adaptées à la densification,
- 4) L'absence de passage sécurisé pour piétons sur la partie haute du chemin des Terreaux et l'accès à la place du village,
- 5) L'afflux supplémentaire de véhicules, sur la route départementale étroite et dangereuse et le manque de parking,

Ces personnes, qui s'opposent à ce que leur parcelle n°**284** soit intégrée dans la zone de programmation, demandent qu'elle assurance peuvent-ils obtenir de la commune en matière de qualité de vie et de tranquillité sonore.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°284 est intégrée à l'OAP n°3 (*rue du Faubourg*) et ne peut être déclassée de ce secteur compte-tenu de sa localisation. Cependant les élus rappellent que la mise en place d'une OAP ne constitue pas une obligation de vendre. En effet, pour que l'urbanisation du secteur se réalise, tous les propriétaires concernés par l'OAP devront être d'accord.

Commune de Lucinges – révision du PLU – Enquête publique du 18 mai 2019 au 25 juin 2019 –

T.A. n° E19000093/38

↳ **Obs n°33** : Mesdames Anne-Marie LEVET et Françoise DUMONT-DAYOT
- Parcelles n°128 et 1772 – « Chez Degradaz »

Ces personnes demandent que ces parcelles qui sont en indivision depuis le 01/01/2019 soient constructibles, comme cela est demandé par Mme Gabrielle JOLIVET (née CHARRIERE), depuis 1992.

Ces parcelles sont en zone Agricole, mitoyenne à la zone Ub.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

La parcelle n°128, située « Chez Possy » est située en extension de l'enveloppe bâtie. Elle est marquée par des enjeux agricoles et fait partie d'un ensemble agricole plus vaste (parcelles n°2164, 2163, 112, 113...). Par ailleurs, cette demande est à rapprocher de la remarque d'Annemasse Agglomération sur le classement en zone Ub du secteur « Chez Possy ». Ce dernier sera rebasculé en zone agricole. Aussi il n'est pas possible de donner une réponse favorable à la demande de Mmes LEVET et DUMONT-DAYOT.

La parcelle n°1772 est également située en extension de l'enveloppe bâtie. Cette dernière fait également partie d'un vaste périmètre agricole (îlot PAC 2017).

Il n'est donc pas possible de donner une réponse favorable à la demande de Mmes LEVET et DUMONT-DAYOT.

↳ **Obs n°34** : Madame et Monsieur Olivia et Alain BOVON
- Parcelles n°787 et 1430 – « Le Céron »

Ces personnes ne comprennent pas le classement du « Céron » en zone **Ap** en raison du nombre important de constructions dans cette zone et demandent le classement en zone **U**.

↳ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Se reporter à la réponse apportée à l'avis de l'Etat

↳ **Obs n°35 + C23** : Madame et Monsieur Béatrice et Christian MIGLIETTI
- Parcelles n°341 ; 342 ; 343 ; 344 et 345 – entre « la Fougère » et « Milly »

Ces personnes qui souhaiteraient que leurs parcelles n°342 ; 343 et 344 qui longent le chemin de « Milly » soient classées en zone **Ub**, comprennent que les contraintes attachées au nouveau PLU ne le permettent pas.

Ces personnes qui possèdent un bâtiment très ancien sur la parcelle n°343, qu'ils souhaitent rénover et rendre habitable, ce qui n'est pas possible en l'absence de fondations et des risques de glissements en raison de la pente de terrain très importante entre la maison et la route de « Milly » depuis son élargissement, souhaitent démolir et reconstruire cette maison en contrebas, en l'éloignant du ruisseau.

Pour réaliser ce projet, ces personnes demandent que la parcelle n°343 et une partie de la parcelle n°342 soient en zone **Ub**, comme cela est prévu dans le plan de zonage du futur PLU.

↳ **Commentaire du commissaire enquêteur :**

*Cette observation est à rapprocher de la réserve de l'Etat et de la CDPENAF qui demandent le classement de cette parcelle en zone **Ap***

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Si le projet initial visait à permettre l'évolution du bâti demandée par M. et Mme MIGLIETTI, le zonage du PLU arrêté n'a pu être maintenu compte-tenu des nombreuses réserves émises par les Personnes Publiques Associées.

Se reporter aux réponses apportées aux avis PPA.

☛ **Obs n°36 :** Madame BOSSON SARACENI
- Parcelles n°876 ; 877 et 878 – « Le Céron »

Demande la modification du hameau du « Céron » prévu en zone **Ap** au futur PLU en zone **U**. (voir réponse du maître d'ouvrage – *Obs n°34 ci-dessus*).

☛ **Réponse du maître d'ouvrage :**

Se reporter à la réponse apportée à l'avis de l'Etat



Fait à Sallanches, le 3 juillet 2019

Le commissaire enquêteur
Jean-François DUBOSSON

LUCINGES, le 18 juillet 2019

Monsieur le Maire de LUCINGES
Mr Jean-Luc SOULAT



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de Lucinges



ENQUETE PUBLIQUE

du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

N° T.A. : E 19 0000 93/38

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS MOTIVEES

ET AVIS

**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
JEAN-FRANÇOIS DUBOSSON**



- Le projet porté par la municipalité de LUCINGES soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai 2019 au 25 juin 2019 conformément à l'arrêté n°2019-24 de Monsieur Jean-Luc SOULAT, Maire de LUCINGES, en date du 29 avril 2019, concerne la révision n°1 du **Plan Local d'Urbanisme**.

La concertation en amont du projet a été bien conduite et a fait l'objet de 2 réunions bien suivies (*et d'articles de journaux*),

La lecture des principaux éléments qui m'ont été communiqués (*comptes-rendus, registre des observations*) me permet de considérer que ce projet a été présenté de manière détaillée à la population qui s'est exprimée soit lors de réunions (*des personnes me l'ont rapporté au cours des permanences*) soit en portant des observations sur le registre ouvert à cet effet.

- Préparation et déroulement de l'enquête :

- ↳ Les opérations de publicité relatives à cette enquête ont été effectuées dans le respect des dispositions règlementaires (*voir rapport*) et de façon très satisfaisante, comme l'accueil en mairie de LUCINGES et les dispositions matérielles.

- ↳ L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de LUCINGES.

- ↳ Le climat de l'enquête était généralement calme et serein, malgré la déception et l'humeur chagrine mais courtoise de personnes qui souhaitaient que leur terrain non constructible, le devienne ou le redevienne.

- ↳ Le dossier soumis à l'enquête, très complet mais volumineux, qui répond aux exigences règlementaires, contient les informations et documents nécessaires à une bonne compréhension du projet et aux évolutions du PLU actuel.

J'ai cependant demandé, pour une bonne lecture et compréhension, des plans où le seul zonage figure (*Pièce n°3 A - règlement graphique*) ; la juxtaposition des plans de zonage avec les plans d'aléas (*cône de vue*) et le PPRn rendait difficile, et parfois impossible l'identification de toutes les zones.

- L'objet de l'enquête, selon les termes de la délibération précitée du projet, est le suivant :

- ↳ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les continuités écologiques ;

- ↳ Préserver le paysage et mettre en valeur les cônes de vue ;

- ↳ Accompagner la croissance démographique, en compatibilité avec le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** ;

- ↳ Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés ;

- ↳ Assurer une urbanisation la plus économe en foncier, dans une logique de développement durable en limitant la consommation de l'espace et en luttant contre le mitage ;

- ↳ Favoriser le développement des déplacements doux, notamment les sentiers piétonniers et voies cyclables ;

- ↳ Conforter la centralité du village.

Ce projet communal intègre bien les dispositions du SCoT (*Schéma de Cohérence Territoriale*) de la région d'Annemasse et du PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*), établi en cohérence avec le PLH (*Plan Local de l'Habitat*), et les lois Grenelle en matière de recentrage de l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain et en conformité avec la loi Montagne qui a pour principe l'urbanisation en continuité de l'existant, de lutte contre le mitage et la préservation des fonctionnalités écologiques.

■ Le PADD – Choix retenus :

↳ **Axe 1 : Assurer le développement maîtrisé et équilibré**

- 1) Maîtriser la croissance démographique
- 2) Poursuivre la diversification du parc de logements
- 3) Modérer la consommation foncière
- 4) Promouvoir un développement éco-responsable.

↳ **Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie communale**

- 1) Protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune
- 2) Sécuriser les déplacements sur la commune
- 3) Maintenir et conforter la complémentarité du tissu d'activités économiques et de services
- 4) Maintenir les composantes de la **Trame Verte et Bleue** (TVB).

■ La superficie des sols constructibles au PLU actuel, de l'ordre de 16 ha, a été ramenée à 6 ha au futur PLU.

■ La transition écologique relative aux enjeux liés au climat et à la qualité de l'air est bien prise en compte par l'existence d'un réseau chaleur alimenté par une chaufferie centrale à bois auquel seront raccordées les OAP (*Orientations d'Aménagement et de Programmation*) n°1 ; 2 ; 3 ; 5 ; 6 et si possible, les OAP n°4 et 7, et en cas d'impossibilité, 50% de l'énergie nécessaire pour ces 2 dernières OAP sera assurée au moyen d'énergies renouvelables.

■ Ce projet n'a pas d'impact sur les déplacements et donc sur les émissions de gaz à effet de serre.

■ Ce projet est conforme au PLH (*Plan Local de l'Habitat*), qui autorise la construction de 156 logements à l'horizon de deux PLH, soit une durée de douze ans (*13 logements par an, soit pour 12 ans : 156 logements*) qui correspondent à une croissance de 1,1% par an qui seront répartis dans les sept OAP.

Globalement si les OAP sont réalisées ainsi que les autres secteurs comprenant les reconstructions de bâtiments démolis, les constructions sur les terrains non construits en zone **U** (*dents creuses*) et les réhabilitations, 204 logements seront réalisés.

■ L'activité agricole, s'exerçant sur 165 ha cultivés, n'est pas menacée ; et ce projet ne fragmente pas les continuités des trames vertes, bleues et des prairies. Cette commune est située en zone de production du Reblochon et de l'Abondance (*voir appellation contrôlée AOC*).

- Le projet de révision du PLU qui est en conformité avec le PADD, a pour ambition :
 - ↳ De recentrer l'urbanisation au centre du village et l'urbanisation des « dents creuses » par la limitation de l'étalement urbain et de grignotage des terres agricoles et zones naturelles,
 - ↳ De préserver les fonctionnalités écologiques,
 - ↳ De maîtriser la croissance,
 - ↳ De limiter la consommation des terres,
 - ↳ De protéger les espaces naturels et agricoles,
 - ↳ D'assurer un développement maîtrisé et équilibré,
 - ↳ De préserver et valoriser le cadre de vie communal,
 - ↳ De favoriser le principe d'urbanisation en continuité de l'existant (*lieu-dit « Chez Veluz »*) et urbaniser les « dents creuses ».

- L'avis de l'autorité environnementale est sans observation.

- Ce projet fait l'objet d'avis favorables avec réserves des services de l'Etat, de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et de recommandations d'Annemasse Agglo, de l'INOA et d'un avis favorable simple de la CCI (*Chambre de Commerce et d'Industrie*).
 - ↳ Le centre de la propriété foncière, le SM3A et le SIFOR n'ont pas donné d'avis.
 - ↳ Les PPC consultés (*mairies de Bonne, Cranves-Sales, Saint-André de Boège et Fillinges*), n'ont pas donné d'avis.

- En ce qui concerne les réserves des avis de l'Etat, de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture et des recommandations d'Annemasse Agglo, de l'INOA, la municipalité apporte des réponses dans le document suivant : « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* ».
 - ↳ Ce mémoire figure à la suite du rapport et avant les conclusions.



Conclusion et avis

Considérant :

- ▶ Que le projet du PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) est conforme à l'objet de l'enquête défini dans la délibération de la municipalité,
- ▶ Que les axes 1 et 2 du PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) sont intégrés,
- ▶ Que la concertation dont l'ensemble des éléments m'ont été communiqués (*comptes-rendus de réunions, registres*), a garanti une présentation détaillée du projet de révision du PLU et favorisé des échanges avec la population qui a pu s'exprimer,
- ▶ Que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de synthèse qui a été remis à Monsieur le Maire de LUCINGES, lors d'une réunion tenue en mairie le 3 juillet 2019, dans un document intitulé « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* », apporte toutes les réponses souhaitées aux réserves de l'Etat, la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture ainsi qu'aux observations des PPA (*Personnes Publiques Associées*) et du public,

Considérant : que les réserves émises par l'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture sont levées par les réponses de la municipalité dans le document « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* », qui sont les suivantes :

- ↳ Revoir le classement du hameau du « Céron » :
*Le hameau du « Céron » en zone **Ap** au futur PLU sera reclassé en zone **Nv1** (v pour Voirons et **1** pour le hameau du « Céron »).*
- ↳ Reclasser en zone **A**, la parcelle n°343 au lieu-dit « La Fougère » :
*La parcelle n°343 prévue au futur PLU en zone **Ub**, sera reclassée en zone **N** mitoyenne.*
- ↳ Reclasser en zone **A** les parcelles n°2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 au lieu-dit « Chez Veluz » :
*Les parcelles n°2106 ; 2107 ; 2110 et 2111 prévues au futur PLU en zone **Ub**, seront reclassées en zone **Ap** mitoyenne.*
- ↳ Intensifier l'usage du sol pour l'OAP n°4 :
La densité initialement fixée à 23 logements par hectare visera une densité moyenne de 27 logements par hectare.
- ↳ Adapter le règlement des zones **A** et **N** pour les extensions d'habitation :
Le règlement autorisera une extension dans la limite de 20% de la surface du bâtiment existant sans dépasser 50 m² de surface de plancher.
- ↳ Interdire les remblais en zone **A** et **N** :
*Le règlement des zones **A** et **N** sera complété dans ce sens et une zone spécifique de stockage des déchets inertes sera réalisée sur la parcelle - Section C - n°836.*
- ↳ Adapter le règlement écrit en faveur de la mixité sociale :
Cette réserve n'est pas prise en compte par la commune de LUCINGES qui considère que des efforts ont été faits vis à vis des tendances passées (voir le document « Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage » - p.4 et 5).

- ▶ **Considérant** : que le projet de révision s'inscrit dans les axes du PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) tels qu'ils ont été définis par la municipalité,
- ▶ **Considérant** : que le plan de PPRn, approuvé en mars 1996, n'est pas en opposition avec le plan de zonage,
- ▶ **Considérant** : que le cadre de la loi Montagne et du principe de l'urbanisation en continuité est respecté, les projets d'urbanisation étant principalement concentrés au chef-lieu avec le projet de six OAP et au hameau « *Chez Veluz* » pour la septième OAP,

Pour l'ensemble des motifs énoncés, je formule un :

Avis favorable

Au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Lucinges

**Lequel avis est assorti de
2 réserves et de 8 recommandations :**

🔴 **Réserve n°1 :**

Les réserves de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture seront prises en compte et levées en conformité avec les éléments indiqués dans le document « *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* » p.3 à 6, et page 5 des présentes conclusions, pour l'établissement du **Plan Local d'Urbanisme** qui sera validé par une délibération du conseil municipal de LUCINGES.

🔴 **Réserve n°2 :**

Déclasser la parcelle -Section C - n°1435, - secteur « *Cortenaz* », classée en zone **Ab** du PLU actuel, classée en zone **Ap** du projet actuel, pour la classer en zone **Ub** au futur PLU.

Cette parcelle représente une « dent creuse » de la zone **Ub** (« *Procès-Verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage* » p.16).

🟢 **Recommandation n°1**

J'invite la collectivité à intégrer d'une manière générale, les avis des PPA.

🟢 **Recommandation n°2**

Densifier l'OAP n°4 par augmentation de la surface d'emprise au sol mais sans augmenter les hauteurs autorisées par le règlement.

🟢 **Recommandation n°3**

En raison du peu d'aires de stockage disponibles et en raison des difficultés constatées pour identifier un secteur autorisant le stockage des remblais, ne plus autoriser les remblais dont l'origine est extérieure à la commune de LUCINGES, sauf ceux nécessaires aux activités et aménagements.

📌 **Recommandation n°4**

Concernant la mixité sociale, dans les zones **Ua**, **Ub** et dans les OAP, exprimer les exigences en pourcentage de surface de plancher en remplacement du nombre de logements.

📌 **Recommandation n°5**

Etablir un jeu de plans avec le seul zonage pour identifier avec certitude les différentes zones du règlement graphique.

📌 **Recommandation n°6**

Annexer au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, le **Schéma Directeur de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SDDECI)**.

📌 **Recommandation n°7**

Pièce n°5

- ▶ **OAP n°2** : Harmoniser l'indication de zonage -p.5 (**Ua et Ap**) avec celle indiquée page14 et celle du plan n°2 (zonage) : **Ua1 et N**.
- ▶ **OAP n°6** : Harmoniser l'indication de zonage p.5 (**Ua**) avec celle indiquée page 33 (**Ua2**) et celle du zonage, Pièce n°3 A -règlement graphique.

📌 **Recommandation n°8**

Réduire les surfaces des annexes touristiques en zone **A** qui sont de 180 m² de surface de plancher à 90 m² de surface de plancher.



Fait à Sallanches, le 23 Juillet 2019
Le commissaire enquêteur
Jean-François DUBOSSON

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune de Lucinges



ENQUETE PUBLIQUE

du 18 mai 2019 au 25 juin 2019

N° T.A. : E 19 0000 93/38

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PIECES ANNEXEES

**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
JEAN-FRANÇOIS DUBOSSON**



Pièces annexées

- ✓ Désignation n° **E19000093/38** en date du 28 mars 2019 de Monsieur C. SOGNO vice-président du Tribunal administratif de Grenoble,
- ✓ L'arrêté municipal n°2019-24 du 29 avril 2019 de Monsieur Jean-Luc SOULAT, Maire de la commune de LUCINGES,
- ✓ Courrier du commissaire enquêteur à Monsieur le Maire de LUCINGES pour demander des documents graphiques avec le seul zonage,
- ✓ Les certificats d'affichage et les photos de l'affichage sur les panneaux des lieux-dits,
- ✓ Le registre dématérialisé,
- ✓ Le registre déposé à la mairie de LUCINGES,
- ✓ La publicité légale de l'enquête dans la rubrique « *annonces légales* » des journaux « *le Dauphiné libéré* » et « *le Messenger* », parus les jeudis 2 mai 2019 et 23 mai 2019,
- ✓ Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ Les avis des Personnes Publiques Associées,
- ✓ Le Procès-Verbal de synthèse du 3 juillet 2019.

