

*Vu pour être annexé à la
délibération du 29 août 2019.
D2019-032*

Commune de Vers – Haute-Savoie

Enquête publique E 19 000 135/38



« Projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme »

Du 15 juin au 15 juillet 2019

A/ Rapport du commissaire enquêteur

B/ Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur



Commissaire enquêteur : Jean-François Tanghe, nommé par ordonnance du TA de Grenoble n° E 19000135/38 du 6 mai 2019

Arrêté municipal de prescription n° A 2019 -008 du 15 janvier 2019

Sommaire

<u>A/ Première partie, rapport du commissaire enquêteur</u>	p. 4
<u>1 Présentation de l'enquête</u>	p. 4
1.1 La commune de Vers	
1.2 Objet de l'enquête	
1.3 Cadre législatif et réglementaire	
1.4 Composition du dossier mis à la connaissance du public	
<u>2 Déroulement de l'enquête</u>	p. 12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête	
2.3 Organisation de l'enquête	
2.4 Information du public et des personnes publiques associées	
-2.4.1 Informations réglementaires dans la presse et par voie d'affichage	
-2.4.2 Notification à l'Etat et aux PPA	
2.5 Modalités du déroulement de l'enquête	
-2.5.1 Conditions d'accueil du public en mairie	
-2.5.2 Moyens mis à disposition du commissaire enquêteur	
-2.5.3 Rencontre avec les responsables du projet	
-2.5.4 Modalités de fin d'enquête	
<u>3 Observations, avis et commentaires</u>	p. 15
- 3.1 Observations du public et commentaires du commissaire enquêteur	
-3.2 Avis de l'Etat et des PPA et commentaires du commissaire enquêteur	p. 25
<u>4. Annexes</u>	p. 30
4.1. PV de synthèse	
4.2. Certificat d'affichage	

B/ Seconde partie, conclusions détaillées et avis du commissaire enquêteur

p. 31

1 Rappel succinct

1.1 Le projet

1.2 L'enquête publique

2 Conclusions motivées

2.1 Les objectifs non contestés

2.2 Les objectifs contestés

2.2.1 Chambre de commerce et d'industrie

2.2.2. Chambre d'agriculture

3. Mon avis

p. 35

A/ Première partie, rapport du commissaire enquêteur

1 Présentation de l'enquête

1.1 Présentation de la commune de Vers



Paisible commune rurale de 591 hectares, dont l'altitude est comprise entre 530 à 821 mètres, Vers compte 830 habitants répartis en 3 hameaux, Maisonneuve, Vers-chef-lieu et Bellosy.

Evolution de la démographie :

1793 : 227 habitants – 1861(Annexion) de la Savoie à la France : 433 – 1921 (fin 1^{ère} guerre mondiale): 336 – 1954 (après seconde guerre mondiale): 276 – 1962 (étiage) : 255- 1999 (fin 20^{ème} siècle) : 528 - 2011 : 736 – 2016 : 837 habitants.

Son environnement encore préservé est l'objet de soins attentifs des élus comme des administrés, désireux de profiter durablement d'un havre de verdure à quelques kilomètres de bourgs et de villes

(Valleiry, Viry, Saint-Julien-en-Genevois, Genève) qui se sont très fortement et rapidement développés sous l'influence de l'agglomération genevoise.

Vers est située à 9km de Saint-Julien-en Genevois (sous-préfecture), de 25 km d'Annecy (chef-lieu de département) et jouxte les communes contiguës de Chenex, Jonzier-Epagny et Viry.

La frontière avec le canton-République de Genève est à 8 km (commune de Soral) et le principal poste frontière de Bardonnex est à 20 minutes (12 km).

Les travailleurs pendulaires franchissant la frontière 2 fois par jour sont majoritairement domiciliés dans des maisons rurales traditionnelles transformées, des pavillons récents ou dans de petits immeubles collectifs.

Adepte d'un tourisme « doux », la commune ne dispose que de très peu d'hébergements de nuit, mais propose aux promeneurs plusieurs itinéraires de randonnées balisés par le syndicat intercommunal d'aménagement du Vuache, ainsi qu'une auberge communale, l'Auberge de La Fruitière, représentative de la cuisine régionale.

Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle passe sur les hauts de Vers. La commune possède aussi quelques richesses architecturales telles que son église de style néo-gothique avec son clocher à bulbe plutôt rare dans le Pays du Vuache, ou sa chapelle, dédiée à Notre Dame des voyageurs. Le promontoire situé au-dessus de cette chapelle offre en outre un remarquable panorama sur les massifs environnants, la plaine, Genève et le Léman.

De tradition rurale, la commune est le siège de 3 exploitations agricoles et de 2 entreprises de travaux agricoles.

Le commerce local est assez dynamique pour une commune de 812 habitants avec 5 enseignes (Auberge de la Fruitière, Agence Postale, Savons du Léman, Fournil Sucré Salé, Bass Coiffure).

La dimension de commune-dortoir que connaît Vers est compensée par une vie associative intéressante au niveau communal (Bibliothèque Les Vers Lisants, Association des Parents d'Elèves, Donneurs de sang, association de chasse agréée, Mini-Racing club de Vers, Comité des fêtes) et intercommunal (Football club du Vuache, MJC du Vuache)

On trouve peu d'hébergements touristiques sur place, mais bénéficie des services de l'office de tourisme intercommunal à Saint-Julien en Genevois. (bureau d'accueil et de renseignements, équipements touristiques, promotion à Vitam Parc, Neydens).

Vers, à l'instar des communes périphériques de l'agglomération genevoise est l'objet d'une très forte pression foncière, d'autant que les potentialités qu'offrent les communes les plus importantes ont presque toutes été exploitées.

Même si Genève construit depuis peu les programmes immobiliers nécessaires à l'absorption de sa nouvelle démographie (2 500 logements par an), les coûts y sont tels que nombre de Suisses et de nouveaux arrivants en provenance de toutes les régions françaises et de nombreux pays étrangers souhaitent habiter en Haute-Savoie.

La commune est divisée en 3 principaux villages : près de l'église Vers chef-lieu, Maisonneuve autour de la mairie et des écoles maternelle et élémentaire puis Bellossy, village rural traditionnel.

La route départementale n°992 reliant Genève-Saint-Julien en Genevois à Frangy-Annecy, coupe littéralement la commune en deux parties distinctes, matérialisant la difficulté à traverser les flux de circulation en sécurité (8 000 passages/jour, statistique annuelle du Conseil départemental).

1.1.1 Architecture traditionnelle

Je me suis efforcé d'analyser l'habitat vernaculaire que le maire et son conseil municipal actuel et précédents se sont attachés à préserver.

Il est caractérisé par de solides corps de ferme desservis par d'imposantes ouvertures sous forme d'arcs plein cintre en pierres appareillées (calcaire ou molasse).

Les édifices traditionnels du territoire présentent des volumes massifs, faisant largement appel à la pierre et affichent une certaine austérité.

Des éléments plus fins se retrouvent notamment dans les toitures simples, des enduits affleurants et de rares décors.

A Vers, les morphologies groupées anciennes sont bien conservées malgré de fréquents changements de destination des bâtiments initialement voués à l'agriculture. Elles disposent de tous les équipements modernes, réseaux secs souvent enfouis et réseaux humides.

Les cœurs de villages (hameaux), groupements des premières fermes de la commune, qui ponctuent le territoire communal sont souvent bien mis en valeur, et un souci de la collectivité est de les préserver autant que faire se peut : c'est d'ailleurs un des objectifs de cette modification n°1 du PLU. De même, le cœur du chef-lieu en îlots autour des édifices centraux et l'entrée de la commune en rangées le long des deux routes principales, dont la RD 992, sont conservés. Une politique de construction doit éviter le pastiche, quitte à rencontrer la modernité comme le propose le remarquable ensemble contemporain mairie-salle des fêtes. Ainsi, en tenant compte du respect de la morphologie du bâti (alignement, orientation, abords) et des typologies des édifices (volumétrie, toitures, façades), l'innovation contemporaine fait vivre le paysage.



L'architecture contemporaine de la nouvelle mairie-salle des fêtes est une réussite d'intégration et de fonctionnalité au cœur du village.

Un des objectifs de la modification du PLU est de préserver ces éléments fondamentaux de Vers qui pourraient être menacés par des apports extérieurs inadaptés, mais cependant autorisés par le règlement opposable.

1.1.2 L'intercommunalité

1.1.2.1 Communauté de communes du Genevois, CCG

Vers est membre de la Communauté de communes du Genevois, et à ce titre, son PLU s'inscrit dans la philosophie du schéma de cohérence territorial (SCoT) intercommunal.

Ce dernier se caractérise par la volonté de mettre en œuvre :

-Un territoire durable

Structurer le territoire, organiser une consommation foncière raisonnée, conditionner l'urbanisation à la desserte par les transports en commun, mettre en place une stratégie foncière pour garantir une production de logements et une qualité urbaine maîtrisée

-Des richesses préservées

Préserver la biodiversité & les milieux naturels, garantir le maintien de l'agriculture, maîtriser la gestion des ressources

-Un territoire alliant ville et nature, révéler et gérer le paysage de grande nature, réinventer l'alliance entre campagnes et espace urbain, faire entrer la nature en ville, traduire l'armature du territoire par une diversité de typologies urbaines, tracer les limites entre campagnes et espaces urbains

-La CCG, entrée Sud de l'agglomération

Affirmer le positionnement de la CCG au sein du Grand Genève, renforcer la lisibilité économique du territoire, développer un tourisme d'affaires et de proximité, pourvoir le territoire d'une offre numérique efficiente, améliorer l'accessibilité externe du territoire

-La CCG, une offre de qualité et de proximité pour ses habitants

Produire une offre en logements suffisante, accessible et répartie sur le territoire, développer un système de transports performant, attractif et adapté aux besoins, organiser une ville de la proximité.

Logements sociaux, jardins familiaux

La commune se situe dans un bassin de vie dynamique, en effet celle-ci fait partie de la frange Sud de la Communauté de Communes du Genevois (CCG). La CCG qui comporte 17 communes partage un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) commun approuvé en 2013. Ce document supra-communal vise à définir des orientations stratégiques pour le Genevois afin de maîtriser et organiser de manière durable la croissance démographique sur le bassin de vie de la CCG.

Le PLU approuvé en 2016 est compatible avec le SCoT.

La modification n° 1 du PLU de Vers tend à requalifier son règlement de manière à mettre en œuvre des projets plus harmonieux et respectueux des principes énoncés ci-dessus.

1.1.2.2 Le Grand Genève

<https://earth.app.goo.gl/8CZHRj>

Originalité marquante dans laquelle se situent Vers et la Communauté de communes du Genevois, le Grand Genève est une Eurocité qui regroupe 212 communes franco-suisse comptant presque 1 million d'habitants, sur les cantons de Genève, le district de Nyon et les départements de la Haute-Savoie et de l'Ain. Ce bassin de vie est fort de 450 000 emplois. La Haute-Savoie (870 000 habitants en 2018) compte 76 000 travailleurs frontaliers, personnes provenant des diverses régions françaises, ou d'autres -nombreuses- ayant quitté leur pays d'origine des 5 continents, toutes attirées par la perspective de trouver un travail durable.

Depuis quelques années, on recense aussi de plus en plus de Suisses domiciliés en Haute-Savoie pour maintenir un niveau de vie devenu inaccessible sur le canton de Genève : on en rencontre à Vers.

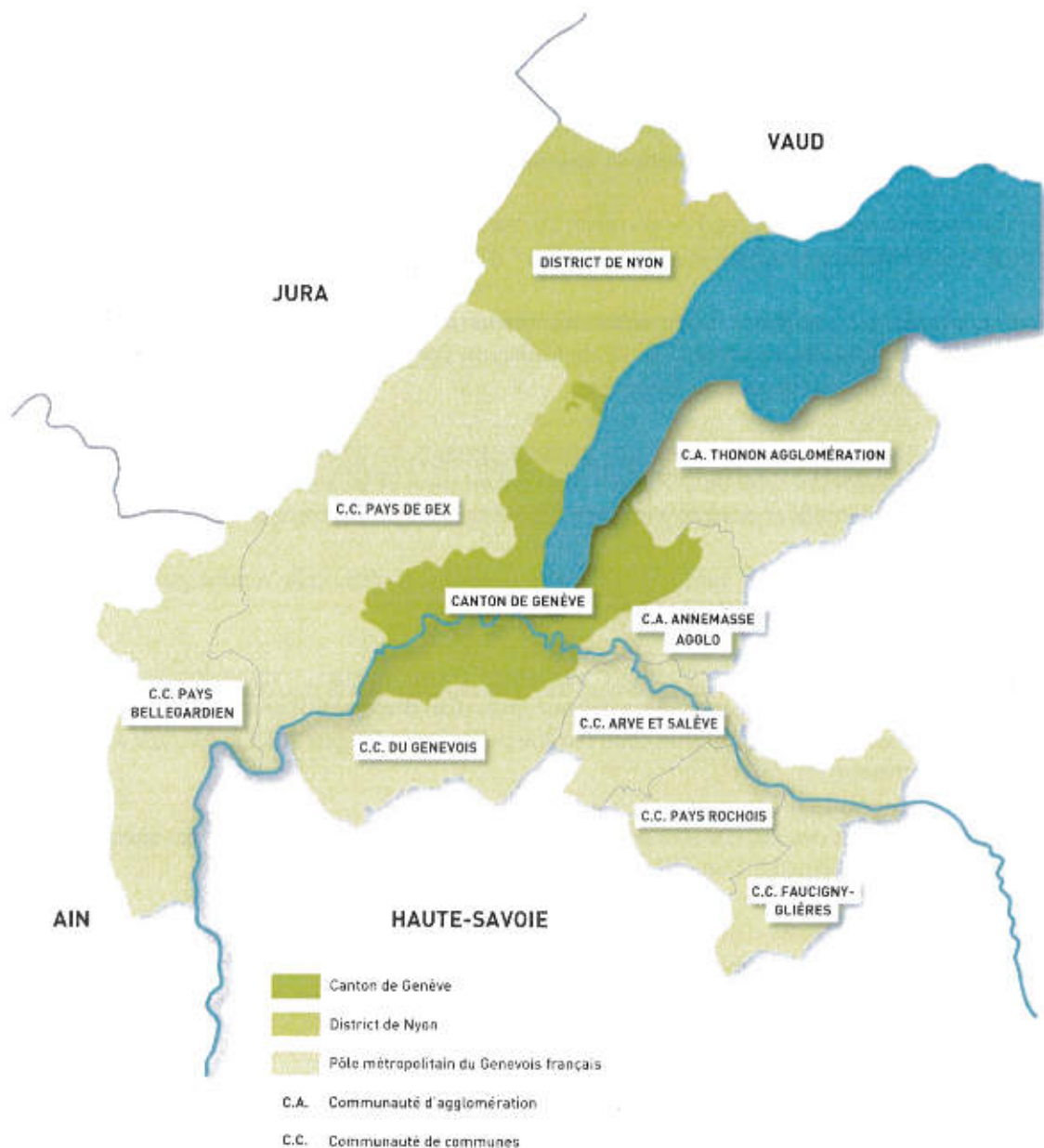
Les frontaliers au sens large, soit toutes les personnes travaillant à Genève et habitant en France, sont imposés à la source. La majorité de ces rentrées fiscales reste dans les caisses du Canton-République de Genève (800 000 000 CHF en 2017), tandis que la contribution financière genevoise (CFG), correspondant à 3,5% de la masse salariale brute des frontaliers, revient aux deux départements voisins. Et ce, comme l'indique un accord passé en 1973 entre le Conseil fédéral suisse agissant pour le compte du Canton de Genève et le gouvernement de la République française, en raison des « charges publiques que certaines communes de l'Ain et de Haute-Savoie supportent à raison de leurs habitants travaillant à Genève ».

La Haute-Savoie perçoit 76,7% de la somme et l'Ain 23,3%.

En 2017, la compensation financière genevoise (CFG) a atteint 282,2 millions de francs, soit 241,3 millions d'euros. A titre de comparaison, la rétrocession était de 138 millions de francs en 2005. Aussi appelée « fonds frontaliers », cette somme est rétrocédée à la France voisine par le fisc genevois en vertu d'un accord datant de 1973.

Les conseils départementaux procèdent à la répartition de ces crédits. Plus de la moitié revient aux communes au prorata de leur population frontalière à raison d'à peu près 1000 €/frontalier. Les intercommunalités touchent un pourcentage destiné à financer les équipements structurants, la CCG perçoit 1 200 000 €, Vers 340 000 €.

Lien avec : [Site web du Grand Genève](#)

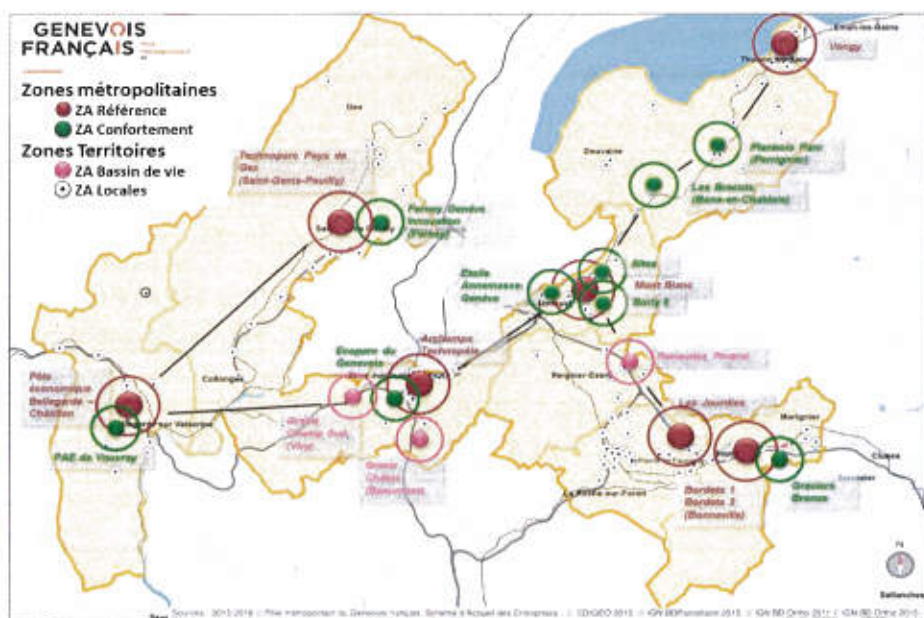


Au sein du Grand Genève, organisme binational, le Pôle métropolitain du Genevois français est un organisme national réunissant les 8 intercommunalités de Haute-Savoie et de l'Ain adhérant au Grand Genève.

En 2016, sur les 173 communes du Genevois français, 405 661 habitants ont été recensés sur 1 million que compte l'agglomération du Grand Genève. Sa croissance démographique avec plus de 10 000 habitants par an, et la forte attractivité économique du canton de Genève font que ce territoire doit faire face à d'importantes questions d'aménagement : voiries, transports collectifs, services publics à la population, commerces et prestataires de services, bureaux, entreprises et bien sûr, logement. Sur ce point, 4 444 logements ont été livrés chaque année entre 2006 et 2013.

Un habitant supplémentaire consommant 300 m² de terrain, l'affectation des terrains libres est cruciale, d'autant plus qu'il faut maintenir une agriculture riche mais pourtant menacée, et un cadre de vie de grande qualité environnementale difficile à établir.

La ZA de Vers est classée d'intérêt local. Relativement modeste avec à peine 3 ha, elle est l'objet d'une légère modification puisqu'il est proposé qu'elle puisse recevoir des activités purement commerciales, supporter une réduction du CES de 0,5 à 0,3 et que son traitement végétal soit amélioré.



1.2 Objet de l'enquête

La commune de Vers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juillet 2016. Ce document a été élaboré par 2 conseils municipaux successifs depuis 2008, afin de faire évoluer le POS approuvé le 21 mars 1994 en plan local d'urbanisme, PLU, lequel n'a pas évolué depuis.

Les modifications envisagées portent sur la partie règlement, le zonage restant inchangé. Les principales d'entre elles ont pour but principalement de :

- réajuster certains points du règlement
- modifier la présentation du règlement pour les zones urbaines
- enrichir le glossaire
- définir une densité minimale et maximale par zones à urbaniser en tenant compte de la typologie urbaine environnante dans les dents creuses urbaines des hameaux
- déterminer des prospects non définis (hauteur de haie, hauteur de clôture)
- définir un pourcentage de pente maximal pour les garages enterrés et semi enterrés, revoir les hauteurs en zone Ua
- corriger les coefficients d'emprises au sol de l'ensemble des zones pour maintenir la cohérence architecturale, la sécurité publique et le cadre de vie de certains secteurs
- prévoir des aménagements pour que les parcelles intègrent des dispositifs permettant aux véhicules de faire demi-tour
- augmenter le coefficient d'espaces vert pour toutes les opérations et inclure un coefficient d'aires aménagées pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif
- revoir les conditions d'accès et de desserte aux parcelles pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif
- augmenter le nombre de place visiteurs pour les opérations d'habitat collectif
- inclure une part d'énergies renouvelables dans la production de logement pour toute opération.

C'est pour ce faire que la commune souhaite engager une procédure de modification de droit commun de son PLU, avec enquête publique.

1.3 Références juridiques, Code de l'urbanisme

- Selon l'article 153-37, la procédure de modification est introduite par arrêté du maire.
- Selon l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le maire notifie le projet aux personnes publiques associées notifiées aux articles L 132-7 et 132-9
- L'article L153.41 du code de l'urbanisme dispose que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire lorsqu'il a pour effet
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - ou de diminuer ces possibilités de construire
 - ou de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser
 - ou d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

L'abaissement du CES entraînant une diminution des possibilités de construire, la procédure de modification est bien une procédure de droit commun nécessitant une enquête publique.

-Article L153-44, à la suite de celle-ci, le conseil municipal décidera de l'approbation de ce dossier, en y apportant d'éventuelles modifications ou compléments pour tenir compte des avis émis, des observations du public et de l'avis motivé du commissaire enquêteur, par délibération motivée.

-Article 153-44, la délibération d'approbation devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L 153-26.

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique sont régies par le Code de l'environnement ; comme cela sera vu ci-après.

1.4 Composition du dossier d'enquête

-Rapport de présentation (exposé du projet, contexte réglementaire, projet de règlement modifié)

-Arrêtés du maire (arrêté de prescription, arrêté de mise à l'enquête publique)

-Insertion des annonces légales dans la presse

-Courrier de consultation des personnes publiques associées, liste des destinataires de la lettre d'information et de demande d'avis, réponses

-Règlement actuel du PLU opposable au 26 juillet 2016

-Registre d'enquête publique

-Plan de zonage

-Affiche d'enquête publique

J'ai fait compléter le dossier par un plan de zonage facilitant le repérage entrepris par moi-même et par le public, que j'ai dû préciser en y mentionnant les noms des lieux-dits et la nomenclature des principales voiries.

J'ai aussi mentionné et rectifié la nomenclature des articles du règlement tels que figurant dans le rapport de présentation de façon à en rendre la lecture plus aisée, corrigeant notamment l'erreur page 26 où les dispositions relatives aux clôtures figuraient dans l'article U 12 consacré au stationnement.

J'ai également fait insérer l'affiche réglementaire.

Il est proposé au public dans une pochette cartonnée déposée dans la salle consulaire ainsi que sur le site internet de la commune.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par ordonnance du président du tribunal administratif de Grenoble en date du 6 mai 2019

2.2 Opérations préalables à l'enquête

-2 mai, conversation avec M. Requet, agent communal en charge de l'urbanisme, échange sur les pièces du dossier, précision des dates de permanence, des conditions d'accueil du public, des modalités d'information et de publicité. Envoi à la mairie des coordonnées des prestataires de registres dématérialisés agréés par la CICE dans le but d'informer le maire des possibilités présentées par l'adoption d'un tel registre.
Appel téléphonique du vice-président du TA pour vérification de non conflit d'intérêt, confirmation de ma nomination.

-6 mai, réception de l'arrêté de nomination du TA en tant que CE

Lecture plus précise des sites internet de la commune et de la communauté de communes du Genevois (règlement du PLU, plans de zonage, photos aériennes -difficulté de repérage en fonction de l'absence des noms de lieux-dits et des nomenclatures de voirie palliée par la consultation de Google Earth- SCoT, PLH, etc.).

-vendredi 10, 15h30 : réunion de travail en mairie de Vers, rencontre avec le maire, l'agent en charge de l'urbanisme et le bureau d'études, EFU, expertise et formation en urbanisme, représenté par François Deplante.

Nous évoquons les conditions matérielles du déroulement de l'enquête, le maire précisant qu'il espère une participation active du public tout en faisant remarquer que l'absence de changement de zonage n'éveille pas l'attention des administrés. Il souligne que le conseil municipal s'est beaucoup investi pour cette modification lors de réunions de travail et qu'il a résumé l'avancement de la procédure à chaque réunion publique du conseil municipal.

Je mesure toute la volonté municipale pour avancer, en toute transparence et en ne pratiquant aucune rétention, souhaitant traiter tous les administrés de manière équitable.

Nous passons en revue les points principaux faisant l'objet de la modification, et je demande de me les expliciter sur les sites concernés ce qui est fait sans délai avec le maire.

-jeudi 13 juin, conversation téléphonique avec Sébastien Requet, dernière mise au point avant la première permanence : il m'informe que le maire a décidé de ne pas avoir recours au registre dématérialisé -facultatif- pour des raisons de coût et d'une démographie limitée à 870 habitants.

2.3 Organisation de l'enquête, (Code de l'environnement art L.123-10 et R.123-9 à R.123-11)

L'arrêté municipal A2019-057 du 11 juin 2019 précise les modalités d'organisation de l'enquête

Durée : du vendredi 14 juin au lundi 15 juillet 2019 soit 31 jours.

Dossier d'enquête mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, lundi de 14h à 18h, jeudi de 8h45 à 11h30, vendredi de 14h à 19h, accessible sur le site internet de la commune ainsi que sur l'ordinateur mis à disposition en salle consulaire. 3 permanences sont prévues en mairie, vendredi 14 juin de 14h à 19h, jeudi 27 juin de 8h45 à 11h et lundi 15 juillet de 14h à 18h.

La salle consulaire est fléchée dès l'entrée de la mairie. Confortable, bien agencée pour permettre le bon déroulement de l'enquête, notamment la confidentialité, elle est accessible aussi par un ascenseur.

2.4 Information du public et des personnes publiques associées

2.4.1 Information du public

- Arrêté municipal de prescription publié dans la presse départementale le 18 janvier 2019
- Avis d'enquête publique publiées dans la presse départementale 15 jours avant le début de l'enquête (30 mai 2019) et 8 jours après le début de l'enquête (le 19 juin 2019)
- Affichage: affiche réglementaire format A2, fond jaune, lettres noires, police lisible et corps adaptés apposée à la porte de la mairie, sur le tableau d'affichage municipal et au lavoir de la place de l'église.



- Arrêté municipal d'information et dossier d'enquête complet publiés sur le site internet de la commune.

2.4.2 Notification à l'Etat et aux personnes publiques associées (Code de l'urbanisme L153-40, L.132-7 et L.132-9)

Elle a été faite par envoi postal recommandé avec accusé de réception le 23 mai 2019.

- Préfecture de la Haute-Savoie
- Communes de Jonzier-Epagny, Viry, Chenex, Cernex, Andilly, Presilly,
- Communauté de communes du Genevois, Syndicat intercommunal d'aménagement du Vuache,
- Conseil régional AURA, Conseil départemental de Haute-Savoie,
- France Nature Environnement, Association Apollon

-Chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, chambre de métiers et de l'artisanat

2.5 Modalités de déroulement de l'enquête (Code de l'environnement, art L.123-13 et R. 123-13 à R.123-18)

2.5.1 Les conditions d'accueil du public en mairie ont été parfaites, personnel disponible et compétent, salle consulaire bien éclairée, aérée et accessible aux personnes à mobilité réduite (ascenseur), présence d'un ordinateur accessible à tous.

3 personnes sont venues en mairie pendant les permanences.

Aucun courrier n'a été reçu par La Poste. 1 observation -hors sujet, renseignements d'urbanisme d'ordre général- a été versée sur le site internet., à laquelle j'ai répondu directement, renvoyant les demandeurs au service concerné de la mairie.

2.5.2 Moyens mis à disposition du commissaire enquêteur. J'ai reçu une aide permanente efficace et aimable de la part d'Estelle Gros, en charge de l'accueil puis de l'urbanisme dès juillet, ainsi que de Johann Bontemps et de la nouvelle secrétaire de mairie, Chrystèle Lavy. Le maire est passé à 2 reprises ainsi que la première adjointe, lesquels m'ont fourni des renseignements utiles, notamment la localisation des points sensibles sur le plan de zonage, ainsi que sur les enjeux locaux.

2.5.3 Rencontres avec les responsables du projet. J'ai rencontré le maire, ses services et le bureau d'études afin de prendre connaissance du dossier et d'échanger sur les principaux points d'évolution du règlement et les motivations de la commune. Lors de l'enquête, j'ai visité une seconde fois la commune le 27 juin à 8h, à ma demande, accompagné de la première adjointe qui m'a fourni tous les renseignements que je souhaitais.

2.5.4 Modalités de fin d'enquête. J'ai clos le registre d'enquête le lundi 15 juillet à 18h selon les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

J'ai pris la totalité des pièces du dossier afin de pouvoir rédiger le PV de synthèse (pour le 22 juin), puis, plus tard, le rapport final et mes conclusions motivées (pour le 14 août).

NB : J'ai effectivement remis le procès-verbal de synthèse au maire de Vers lundi 22 juillet à 9h à la mairie et lui ai posé 2 questions auxquelles il a répondu verbalement.

3.Avis et observations

3.1 Observations du public : 4 reçues

3.1.1 Observation n° 1 déposée par Abel Bourgeois, Vers.

Elle porte sur plusieurs points.

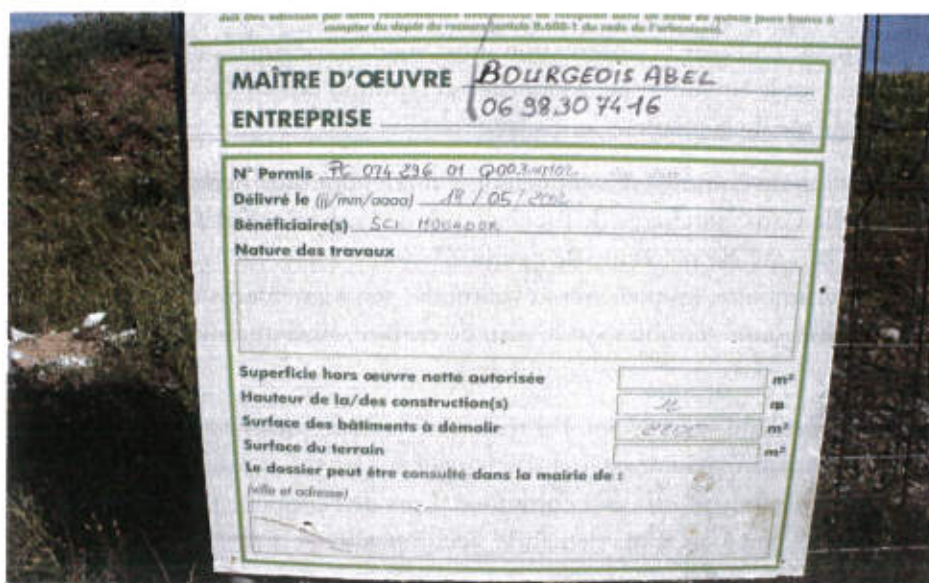
« Je ne suis pas favorable à la modification du PLU qui ne semble pas cohérent et contraire à la préservation du paysage et à une égalité citoyenne ».

Le déposant déclare que le maire fait une opposition systématique et a refusé de le rencontrer.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette dernière remarque laisse entendre que la commune représentée par son maire est opposée aux divers projets d'Abel Bourgeois.

La réponse du maire permet de mieux comprendre les faits : « M. Bourgeois a déposé un permis de construire qui lui a été accordé en 2002. Un PC modificatif a été délivré en 2010 et un second en 2018, je n'ai jamais pris d'arrêté interruptif de travaux bien que le chantier a été suspendu pendant de longues périodes par le pétitionnaire et a été laissé dans un état déplorable.

Je regrette que, s'il a fait des demandes de rendez-vous, ceux-ci n'aient pu aboutir. Il a rencontré le responsable du service urbanisme, et ses demandes ont été régulièrement instruites. »



Seul le permis de construire accordé en 2002 est affiché de façon à être visible du public

-ART 6, « Un recul de 15 m de toutes voies pour une simple lecture du règlement n'est pas vraiment sincère ».

Réponse du maire : « ce recul de 15 m ne concerne que les zones agricoles, il a été fixé après discussion avec les agriculteurs de façon à prendre en compte les gros gabarits des engins agricoles ».

-ART 7, « Pourquoi l'imposer à tout le monde (concerne peu de cas) doit toutefois se faire au cas par cas, sans passer par une modification contraignante »

Réponse du maire semblable à la précédente

-ART UX1 « Interdiction de débit de boisson, cette interdiction est-elle du domaine de l'urbanisme ? Me semble peu sincère, même favoritisme. J'ai moi-même déposé un projet de commerce artisanal et don (sic) j'ai obtenu le financement. Projet de 2018 qui va être impacté par cette interdiction discriminatoire ».

Abel Bourgeois souligne verbalement que le maire s'oppose à son projet, voulant défendre l'auberge communale « La Fruitière », refusant de le recevoir, manifestant ainsi un favoritisme dirigé contre lui.

Réponse du maire semblable à la première et

« La commune défend toutes les initiatives commerciales des administrés, sans favoritisme ni protectionnisme et en toute transparence, dès lors qu'elles sont clairement présentées et explicitées ».



Des 3 parcelles propriété d'Abel Bourgeois, celle proche de la RD est construite d'un bâtiment autorisé en 2002 et encore inachevé.



Bâtiment vu depuis la RD et façade arrière



ART 6, « Un recul de 15 m de toutes voies pour une simple lecture du règlement n'est pas vraiment sincère ».

Réponse du maire : « ce recul de 15 m ne concerne que les zones agricoles, il a été fixé après discussion avec les agriculteurs de façon à prendre en compte les gros gabarits des engins agricoles ».

ART 7, « Pourquoi l'imposer à tout le monde (concerne peu de cas) doit toutefois se faire au cas par cas, sans passer par une modification contraignante ».

Réponse du maire semblable à la précédente

Réponse du commissaire enquêteur :

Sur la légalité de l'interdiction de débit de boissons. Le règlement d'un PLU (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 ». Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le mot « règlement » désigne l'ensemble formé du règlement écrit et des documents graphiques. Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. (Code de l'urbanisme, art. R. 123-4). Il est donc subdivisé en autant de règlements de zone qu'il y a de zones. Le règlement écrit se compose de 16 articles. L'article 1 détermine les occupations et les utilisations du sol interdites. Il faut donc comprendre que tout ce qui n'est pas expressément interdit est permis.

Une interdiction de débit de boissons -en tant qu'il est un commerce- dans un règlement de PLU est bien du domaine de l'urbanisme.

La notion de débit de boissons est liée à celle de licence. Ainsi, je suggère à la commune de préciser la nature des établissements de restauration qu'elle autorise en fonction de la catégorie de licence de débit de boissons correspondante.

Voir ci-dessous l'avis de la Communauté de communes du Genevois.

Réponse du maire : « un premier permis a été accordé en 2002, concernant la construction d'un bâtiment à usages commerciaux multiples. Dix-sept ans après la construction n'est pas achevée et n'a jamais été interrompue par arrêté bien que les travaux ont connu de longues périodes d'inactivité. Je me suis montré conciliant, espérant d'Abel Bourgeois qu'il mène à bien ses projets et entretienne correctement sa propriété dont l'aspect en entrée de la

commune est déplorable »



Etat actuel déplorable du terrain

Le tenement d'emprise était divisé en 3, des contentieux se sont déroulés entre les occupants, la situation n'a jamais été claire pour la commune.

En 2019 un nouveau projet de construction d'un hangar a été déposé, aménagé sur la parcelle restant côté Ouest. On peut légitimement s'interroger sur l'aménagement d'un « hangar » dans un espace comprenant des murs et des piliers surmontés d'un toit plat. J'ai demandé des compléments de pièces au pétitionnaire et notamment une demande de précision des destinations. Une étude des sols sera aussi demandée dans la mesure où des déblais ont été

déposés sans autorisation en amont d'un cours d'eau rendant le terrain instable ».



Ce remblai, non autorisé, déposé juste au-dessus d'un cours d'eau, rend une étude des sols obligatoire

Le maire regrette que s'il y a eu demande de rendez-vous, celle-ci ne lui soit pas parvenue.

Plus largement, concernant la zone Ux dont 3000 m² sur 2 ha restent à construire, le maire déclare avoir sollicité la Communauté de communes du Genevois lors de sa récente réunion du 1^{er} juillet 2019 pour pouvoir autoriser la construction de commerces non liés à une activité artisanale ou industrielle, allant ainsi parfaitement dans le sens de la demande d'Abel Bourgeois désireux d'aménager de tels commerces dans son bâtiment. Il se réfère à la délibération du bureau communautaire du 1^{er} juillet (à laquelle il n'a pris part ni au débat ni au vote)

Avis de la Communauté de communes du Genevois : « La configuration actuelle limitée des parcelles ne permet pas le développement de résidences touristiques ou hôtelières au sein de la zone.

Au vu de la proximité des habitations et des nuisances potentielles occasionnées, il a été décidé d'interdire l'implantation de discothèque dans la ZA.

Concernant les débits de boissons il a été décidé de privilégier le centre ancien pour le redynamiser. En effet, la commune possédait plusieurs débits de boissons au chef-lieu il y a quelques années.

La CCG souligne que le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT propose la recommandation suivante : « dans les ZAE locales qui ne sont pas comprises dans une zone d'aménagement commercial (ZACO), il est recommandé d'interdire l'implantation de commerces de détail pour les particuliers, à l'exception des showrooms exposant des produits fabriqués sur le site », l'idée étant de préserver « l'implantation des commerces en densification ou en continuité des linéaires existants des centralités constituées ». La CCG souligne ainsi « que les commerces n'ont, en principe, pas vocation à s'installer dans l'actuelle zone Ux.

Toutefois, afin de ne pas bloquer complètement le développement les capacités de développement de cette zone, la CCG propose d'encadrer strictement les implantations

commerciales en permettant la création de commerces ne dépassant pas les 150 mètres carrés maximum par unité foncière »

Ainsi la CCG, permet à la commune d'adoucir le règlement dans le sens du déposant.

3.1.2 Observation n°2 déposée par Evelyne et Pierre Excoffier, 295 route de Valleiry, Vers.

-Interrogation sur le classement en zone A des parcelles 761 et 936.

-Question relative à l'emplacement réservé sur la parcelle 171.

Réponse du commissaire enquêteur : le zonage date de l'élaboration du PLU approuvé en 2016, l'observation déposée à l'époque ayant fait l'objet d'une réponse de la commissaire enquêtrice. Il rappelle aux demandeurs que le rapport d'enquête publique était consultable en mairie et sur son site internet qui en prennent acte et reconnaissent ne pas avoir fait le nécessaire.

Réponse du maire : *« Le zonage A correspond à une demande des PPA souhaitant éviter le morcellement des zones agricoles. L'emplacement réservé sur la parcelle 171 n'empêcherait pas les demandeurs de modifier leur bangar ».*

3.1.3 Observation n° 3 déposée par Joan-Claire Mappus et Mathieu Le Gorrec, 5 chemin du Cortillet, Vers

Remarque du commissaire enquêteur : en 2018, un important programme immobilier de 25-30 logements aurait été envisagé au droit de leur propriété située sous l'église -tènement B-199, B-890, en zone Ua du PLU- conduisant une pétition ayant réuni un grand nombre de signatures de personnes inquiètes d'une éventuelle construction de ce type.

Cette possibilité de construire un projet de cette importance sera d'ailleurs une des raisons du projet de modification n°1.

En préalable, les déposants saluent le travail du conseil municipal dont la volonté de maintenir la tradition rurale de Vers tout en assurant ses objectifs de développement passe par une densification équilibrée



-ART U12, souhait de prévoir une place de parking visiteurs par logement pour l'habitat collectif et semi-collectif, au lieu de 1 place pour 3 logements.

Réponse du commissaire enquêteur : les surfaces réservées au stationnement visiteurs doivent être valorisées. Le coefficient de 0,75 va dans ce sens et est donc plus pertinent que la proportion 1 pour 3 logements.

-ART U 10, les déposants souhaitent obtenir clarification au sujet des calculs des hauteurs des bâtiments, citant la zone UA où la hauteur est définie comme étant la différence de niveau entre le faîte et le terrain naturel, avant travaux, à son aplomb.

« Il est important de noter que les terrains sont naturellement pentus à fortement pentus dans certaines zones (notamment Vers-Eglise) et qu'ils ont été largement modifiés au fur et à mesure de l'urbanisation ces dernières décennies. Surtout compte-tenu qu'une zone UA et une zone UB sont définies et structurées par les mêmes contraintes de pente naturelle et/ou de fortes modifications par les constructions actuelles et plus ou moins récentes. Les risques d'impact de hauteur d'une parcelle sur une autre peuvent être fortes et très négatives. Et par ailleurs, les terrains ont été tellement modifiés qu'il est difficile dans certains cas de ne pas craindre des impacts de contrainte physique des modifications de sols d'une parcelle sur une autre ».

Réponse du maire : *« Contrairement à ce qui est affirmé, les terrains n'ont pas été modifiés, hormis celui devenu propriété des déposants, et ce, par les propriétaires précédents. Les déposants auraient dû passer en mairie avant leur acquisition afin d'obtenir toute information utile et notamment les possibilités d'urbanisation voisines et les projets correspondants. Les terrains situés au Nord ont été excavés pour construire une maison qui a fait l'objet d'une autorisation de construire ».*

« La zone UA s'arrête en limite de leur propriété elle en zone UB. Un fossé commun les dessert, fossé utile à tout le secteur. Fragile et de terre meuble, une étude de sol sera être demandée au promoteur afin de le protéger ».

-ART U7, en toutes zones U, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à 4m. Or, ce recul de 4 m est spécifié s'appliquer en zone UB dans le point 7.2 hypothèse 1. Bien clarifier que les 4 m sont applicables à toutes les zones.

Réponse du maire : *« la limite séparative de 4 m sera bien précisée sans spécification de zones »*

-Les déposants souhaitent que ce recul de 4 m soit aussi appliqué pour les parkings des habitats collectifs et semi-collectifs, *« les impacts et les nuisances d'un grand parking pour le voisin sont très forts dans ce cas, d'autant plus avec la hausse du nombre de places de parking (résidents et visiteurs) obligatoires ».*

Réponse du commissaire enquêteur : les surfaces réservées au stationnement visiteurs sont très souvent peu importantes et doivent être valorisées, l'implantation en limite de propriété étant même souvent utilisée par les constructeurs. Il est conseillé d'entamer une négociation amiable entre voisins, la commune ne pouvant communiquer sur un permis en cours d'instruction.

-En complément de leur observation déposée sur le registre d'enquête, Joann-Claire Mappus et Mathieu Le Gorrec ont adressé un courriel le 15 juillet à 16h17, par lequel ils saluent *« la démarche communale au profit des zones vertes, des efforts pour préserver la biodiversité en interdisant les haies monovégétales et en favorisant la circulation de la petite faune ».*

Effectivement, le projet de modification n°1 du PLU est vertueuse aussi de ce point de vue de la préservation de la biodiversité et de l'aspect agreste des paysages.

3.1.4 Observation n°4 déposée sur le site internet dédié à la modification n°1, par Erice Bisseron, 109 rue des noisetiers 74 520 Valleiry

Demande d'envoi du PLU de Vers.

Réponse du commissaire enquêteur : je l'ai appelé au 06 76 33 46 06 lui demandant de se rapprocher de la mairie afin d'obtenir ce document ou de le consulter en ligne.

3.2 Avis de l'Etat et des PPA

- Préfecture : pas de réponse
- DDT : pas de réponse.
- Chambre de métiers et d'artisanat : pas de réponse
- Apollon 74 : pas de réponse
- Communes : pas de réponse
- France Nature Environnement : pas de réponse
- Région AURA : pas de réponse

5 PPA ont répondu :

- Conseil départemental : accusé de réception, accord tacite
- Syndicat intercommunal du Vuache : réponse sans observation particulière
- Chambre de commerce et d'industrie : avis réservé
- Communauté de communes du Genevois : avis favorable avec propositions
- Chambre agriculture : avis défavorable

Observons les trois derniers avis de la CCI, de la CCG et celle de la Chambre d'agriculture.

3.2.1- Chambre de commerce et d'industrie : défavorable à la modification de l'article U1-zone UX (p.10 du rapport de présentation) qui prévoit la suppression l'alinéa interdisant « *les commerces non liés directement à une activité artisanale ou industrielle* ». La CCI estime que cette disposition permet d'éviter autant que faire se peut la mixité des sites économiques et de les dédier prioritairement aux activités de production. Elle souligne aussi qu'elle n'est pas une contrainte par rapport à l'objectif consistant à « *favoriser l'implantation de commerces de proximité ou circuits courts* ».

La CCI émet aussi un avis réservé quant à la modification concernant le CES en zone UX (article U9 page 18), actuellement plafonné à 0,5 et qui serait ramené à 0,3, « *ce positionnement s'inscrit naturellement dans une logique de densification du foncier économique et de gestion économe de l'espace* ».

Le maire n'est a priori pas opposé à ce que le CES ne soit éventuellement pas diminué de 0,5 à 0,3 en zone Ux.

3.2.2- Communauté de communes du Genevois

Délibération n° 2019701_b_amgt47 du 1^{er} juillet 2019 (en application de sa délibération n°20180528_cc_adm77 du conseil communautaire déléguant au bureau communautaire la compétence consistant à émettre tout avis sur les documents d'urbanisme en lien avec l'aménagement et le développement du territoire communautaire).

En préalable, la CCG souligne « *le travail accompli par la commune de Vers dans un objectif louable de qualifier son document réglementaire afin de favoriser la réalisation de projets plus harmonieux* ».

Je remarque que ce préalable s'inscrit parfaitement dans les raisons évoquées par la commune pour engager la modification de son PLU.

La CCG se livre à une lecture commentée des modifications envisagées, dont je ne commenterai ici que les avis mitigés, défavorables ainsi que les propositions

-Zone Ux, dans l'article Ux1, (Occupation et utilisation interdites), la commune a décidé de supprimer l'alinéa « *les commerces non liés directement à une activité artisanale ou industrielle* » aux motifs que la proximité des habitations interdit l'installation de discothèque et qu'il a été décidé de

privilégier de centre ancien pour le redynamiser par l'installation de débits de boissons comme c'était le cas naguère.

La CCG rappelle que le SCoT propose que « dans les ZAE locales, qui ne sont pas comprises dans une zone d'aménagement commercial (ZACD), il est recommandé d'interdire l'implantation de commerces de détail pour les particuliers, à l'exception des showrooms, exposant des produits fabriqués sur place ».

Toutefois, afin de ne pas bloquer complètement les capacités de développement de cette zone, la CCG propose d'encadrer strictement les implantations commerciales en permettant la création de commerces ne dépassant pas les 150 m² au maximum par unité foncière »

-Implantation des bâtis en zone UA : les constructions n'ont plus à être implantées dans une bande de 2 à 6 m par rapport à l'emprise de la voirie mais doivent respecter un recul de 2 m minimum, la CCG note que « cette modification peut impacter la physionomie des cœurs de hameaux en permettant la réalisation de constructions en retrait et ainsi impacter le caractère architectural et patrimonial des fronts bâtis. Elle préconise que « la commune devra veiller à la bonne insertion des bâtis dans leur environnement »

-Réduction du CES en toutes zones : la CCG rappelle que dans le cadre des zones d'activités économiques, elle « a tendance à proposer à ne pas forcément inscrire de CES, permettant une meilleure densification des zones ».

3.2.3 - Chambre d'agriculture (courrier du 2 juillet, reçu en mairie le 1^{er} août)

« Vous avez notifié à la Chambre d'Agriculture le projet de modification n°1 du PLU de Vers, approuvé en 2016. Nous vous prions de trouver ci-après les remarques de la profession agricole. L'un des objets de cette modification est de diminuer le CES dans les zones U au motif « d'être conforme avec le SCOT du Genevois » ainsi que d'augmenter la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cela se traduira dans les faits par une densification moindre de la construction de l'habitat. Le SCOT du Genevois, approuvé en 2014, a fixé des prescriptions en termes de densification à suivre ainsi que des priorités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLU de Vers a été approuvé en 2016, donc en compatibilité avec le SCOT du Genevois. Par ailleurs, vous n'indiquez pas dans la notice descriptive du projet la densité attendue avec ces modifications. Le PLU de Vers sera-t-il réellement toujours compatible avec les prescriptions du SCOT du Genevois ? Par ailleurs, vous souhaitez augmenter les espaces verts au sein des zones d'activité économiques. Ce projet de modification va donc diminuer l'optimisation du sol, la densification. A terme, il va engendrer une consommation plus importante d'espaces agricoles. A notre sens, les changements envisagés quant au règlement du PLU remettent en cause l'économie générale du PLU de Vers. La procédure de modification n'est donc pas adaptée. Il conviendrait de réviser globalement le document d'urbanisme de la commune de Vers. Au vu du projet, des enjeux agricoles et des conséquences à terme sur la consommation des espaces agricoles, notre **Compagnie est défavorable quant à la modification n°1 du PLU de Vers**. Restant à votre disposition afin de faire évoluer favorablement le PLU, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Cédric LABORET, Président de la chambre d'Agriculture SAVOIE MONT-BLANC

En rouge, les arguments de la Chambre d'agriculture, en vert, les réponses du maire

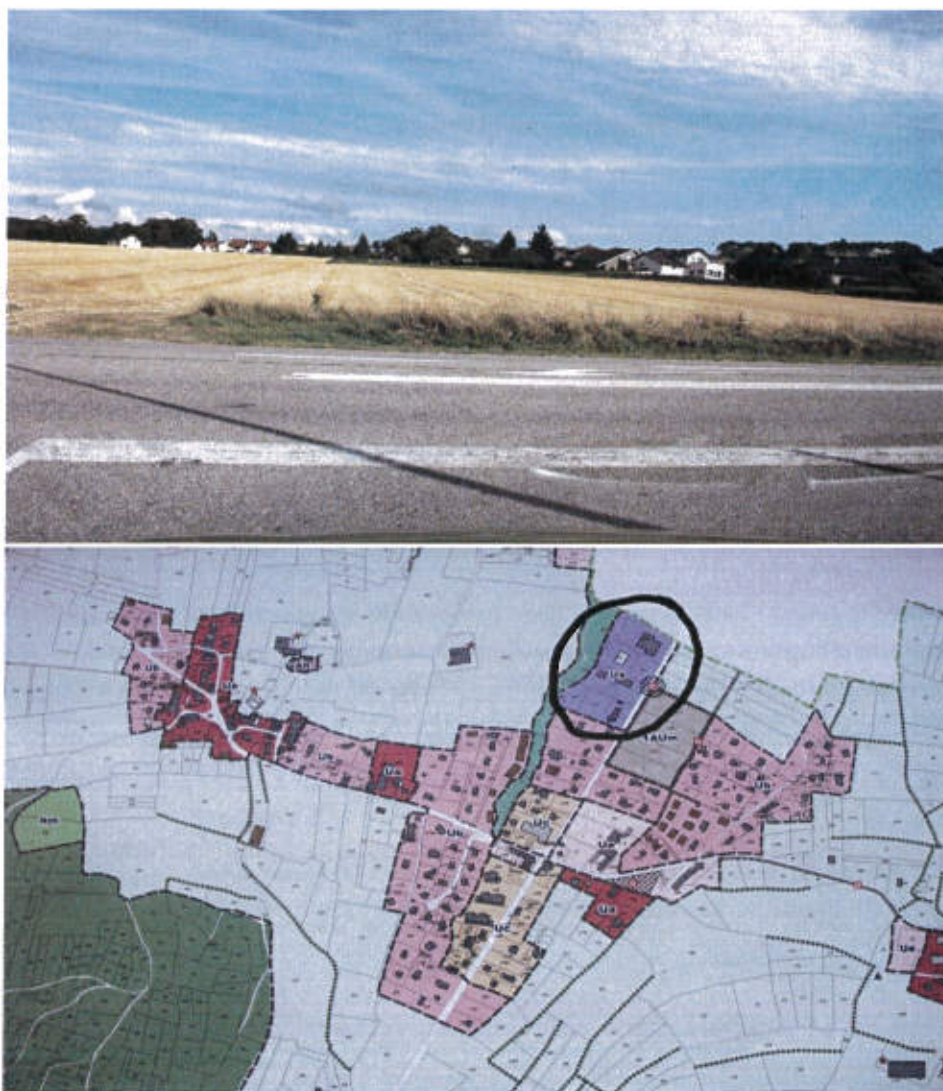
Diminution du CES dans les zones U pour être conforme au SCoT du Genevois et pour augmenter la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : le maire n'est pas foncièrement opposé à ce que le CES en zone U ne soit pas diminué de 0,5 à 0,3, tout en soulignant que cette diminution est vertueuse et

va dans le sens de la conservation de l'âme de la commune et de la nécessité de lutter contre le bouleversement climatique.

Non indication de la densité attendue par ces modifications, compatibilité avec le SCoT : avec le CES actuel de 0,5 on peut construire 100 logements par hectare, ce qui n'est pas soutenable, alors que le SCoT préconise une densité moyenne de 25 logements par ha. Vers est une commune rurale, dont la desserte par transports collectifs ne permet pas d'absorber une telle augmentation, comme d'ailleurs l'offre de commerces locaux. Avec un CES de 0,3 on construit 300 m² (4 à 5 logements) sur un terrain de 1 000 m² tout en consacrant une superficie nécessaire au stationnement et aux espaces verts, ce qui est raisonnable et compatible avec le SCoT, comme le soutient d'ailleurs la Communauté de communes du Genevois.

Augmentation des espaces verts au sein des ZA avec en conséquence densification et optimisation des sols et consommation des terres agricoles : le maire souligne que la commune ayant toujours préservé les terres agricoles, un des objectifs de la modification n° 1 s'inscrit dans cette logique. Il rappelle à cet effet que Vers est la seule commune de la CCG à ne pas avoir reclassé en zone constructibles les superficies prévues par le SCoT, à savoir 2 ha seulement sur les 3 ha autorisés.

L'avis du commissaire enquêteur : l'augmentation des espaces verts en zone d'activités économiques en diminuant l'optimisation du sol et la densification ne va pas engendrer une consommation plus importante des espaces agricoles dans la mesure où celle-ci n'est à ce jour pas affectée par les modifications envisagées, les surfaces agricoles restant les mêmes.



En face de la zone Ux, la commune a décidé de ne transférer en zone constructible (Zone 1AUM) que 2a sur les 3 ha de terres agricoles autorisés par le SCoT.

L'affirmation de la Chambre d'agriculture selon laquelle *ces modifications changent l'économie du PLU et nécessitent une révision, non pas une modification* semble exagérée dans la mesure où elle anticipe sans raison les conséquences des éléments majeurs du projet de modification n°1 : affirmer que le projet de modification « A terme, il -le projet de modification- va engendrer une consommation plus importante des espaces agricoles » n'apparaît pas fondé.

Certes, la modification comporte un nombre important d'évolutions, celles-ci affirmant la volonté communale de préserver la qualité de son territoire tout en permettant un développement réfléchi et pertinent.

La diminution du CES ne semble pas incompatible aux prescriptions du SCoT, et contribue à préserver le maintien de la règle des 25 logements par hectare en moyenne.

Le règlement initial fixe un seuil maximum alors que la nouvelle rédaction impose un CES (« le CES sera de... »). En pratique, le CES ne pourra pas être inférieur ou supérieur au coefficient précisé.

Il y a là un grand risque de blocage lors de l'instruction des dossiers qui rentre en contradiction avec la volonté de la commune de simplifier l'application du règlement de son PLU.
Cette rédaction est une erreur de plume qu'il convient de corriger en maintenant la rédaction initiale : « Le CES ne pourra pas être supérieur à... ».

La nouvelle répartition des CES de 0,15 en zone UA et UB, et de 0,25 en UC ne me paraît pas contraindre la densification attendue dans une commune rurale comme Vers, sachant qu'une densité de 25 logements par hectare équivaut à 400 m² par logement, ce qui ne correspond plus vraiment aux typologies des logements créés aujourd'hui.

La CCG se livre à un calcul à titre d'exemple : sur une parcelle de 1 ha un CES de 0,25 permet de réaliser 2500 m², sur 2 étages soit 5000 m² de surface (+comble), sous forme d'habitat intermédiaire, il est donc possible de densifier bien au-delà de 25 logements par hectare. Un CES de 0,15 permet des projets de type pavillonnaire, plus de l'ordre de 15 logements par hectare. (et plus en petits collectifs ou en habitat groupé).

A noter également que les densités des deux zones AU n'ont pas été revues, permettant ainsi la réalisation de projet plus denses.

Le fait que la commune a abaissé la hauteur possible en zone UC de 12 m à 9 m, ce qui réduit les possibilités de petits immeubles, affirme sa volonté de privilégier des projets d'habitat intermédiaire ou groupé.

Une difficulté majeure à laquelle sont confrontées les communes rurales comme Vers réside dans l'évolution de la morphologie de l'habitat qu'elles doivent contrôler de manière harmonieuse, notamment dans la recherche d'un difficile équilibre densité/qualité de vie.

J'estime en conclusion que cette modification est pertinente et ne devrait pas être remplacée par une révision, à moins qu'effectivement il soit prouvé qu'elle préjudicie l'économie générale du projet, et que la réduction du CES ne remette vraisemblablement pas en cause les potentiels de développement étudiés préalablement à l'approbation du PLU.

Ce projet de modification est destiné à clarifier les règles afin d'adapter le règlement du PLU aux réalités.

Je joins en conclusion l'observation de la CCG selon laquelle, pour parer à toute contestation éventuelle à venir, la commune devra démontrer qu'elle respecte les objectifs de développement prévus par son PLU.

4. Annexes

4.1. Procès-verbal de synthèse



PV de synthèse EP
modif PLU Vers.docx

4.2. Certificat d'affichage



VERS
MAIRIE
31 route de Valléry 74160 VERS
Tel : 04 50 35 20 33
Fax : 04 50 35 15 47
Email : mairie@vers74.fr

Certificat d'affichage

Je soussigné, Raymond VILLET, Maire de Vers, certifie que l'avis d'enquête publique relatif au dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vers, a été affiché du 14 juin 2019 au 15 juillet 2019 aux endroits suivants :

- Panneau d'affichage de la commune
- Panneau d'affichage de Vers Chef lieu
- Devant la porte de la mairie
- Sur le site internet de la commune.

Fait à Vers, le 15 juillet 2019
Le Maire, Raymond VILLET



B/ Seconde partie : avis du commissaire enquêteur et conclusions motivées.

1. Rappel succinct

1.1. Le projet

La commune de Vers entreprend la modification n° 1 de son PLU approuvé en 2016 afin de

- réajuster certains points du règlement
- modifier la présentation du règlement pour les zones urbaines
- enrichir le glossaire
- définir une densité minimale et maximale par zones à urbaniser en tenant compte de la typologie urbaine environnante dans les dents creuses urbaines des hameaux
- déterminer des prospects non définis (hauteur de haie, hauteur de clôture
- définir un pourcentage de pente maximal pour les garages enterrés et semi enterrés, revoir les hauteurs en zone Ua
- corriger les coefficients d'emprise au sol de l'ensemble des zones pour maintenir la cohérence architecturale, la sécurité publique et le cadre de vie de certains secteurs
- prévoir des aménagements pour que les parcelles intègrent des dispositifs permettant aux véhicules de faire demi-tour
- augmenter le coefficient d'espaces verts pour toutes les opérations et d'inclure un coefficient d'aires aménagées pour les opérations d'habitats collectives
- revoir les conditions d'accès et de desserte aux parcelles pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif
- augmenter le nombre de place visiteurs pour les opérations d'habitat collectif
- inclure une part d'énergies renouvelables dans la production de logement pour toute opération.

Commune de 880 habitants au fort caractère rural, Vers est l'objet de tensions immobilières importantes dues à sa proximité du canton-République de Genève.

Elle se caractérise aussi par un développement raisonné depuis 3 décennies, autour d'une vie sociale de qualité (scolaire, sportif, culturel), d'un développement économique mesuré (commerces, services, artisanat), la volonté locale n'étant pas de multiplier le nombre de grues de chantiers mais d'assurer aux administrés la qualité de vie qu'ils sont légitimement en droit d'attendre.

Les services de base incombent à une intercommunalité forte et volontaire : assainissement, électrification, eau potable, ordures ménagères, tourisme... assurée par la communauté de communes du Genevois.

Ses élus ont de longue date, constamment mis en œuvre tout ce qui était possible afin de limiter ces impacts et de préserver leurs engagements.

Le règlement du PLU de 2016, ayant été rédigé hâtivement et engendré des incompréhensions et des erreurs, la modification faisant l'objet de l'enquête publique a aussi pour but de clarifier son utilisation.

1.2 L'enquête publique

Elle a eu lieu dans la salle consulaire de la mairie de Vers du vendredi 14 juin au lundi 15 juillet 2019 (32 jours) dans d'excellentes conditions.

Concernant les mesures de publicité, j'ai vérifié l'affichage lors des permanences, sans relever d'anomalies.

J'ai tenu 3 permanences, vendredi 14 juin de 14h à 18h, jeudi 27 juin de 8h45 à 11h30, et lundi 15 juillet de 14h à 18h.

Le dossier mis à disposition du public était complet, de compréhension aisée, et accessible aussi sur le site internet de la mairie.

3 personnes ont déposé une observation sur le registre d'enquête, 1 autre a laissé un message sur le site internet dédié à l'enquête.

5 avis ont été émis par les personnes publiques associées :

-Conseil départemental, accord tacite

-Syndicat intercommunal du Vuache, favorable

-Communauté de communes du Genevois, favorable et apportant des éléments propres à améliorer le projet initial.

-Chambre de commerce et d'industrie, défavorable à la modification de l'article U1-zone Ux et un avis réservé à la modification du CES en zone Ux.

-Chambre d'agriculture, défavorable au choix même de procédure, considérant que le projet de modification n° 1, modifiant l'économie générale du PLU, laisse place à une révision générale du PLU.

J'ai rendu mon procès-verbal de synthèse au maire de Vers lundi 22 juillet et ai obtenu réponse à mes questions à cette occasion.

2. Conclusions motivées

2.1. Les objectifs non contestés

Le projet a été rendu nécessaire par une rédaction initiale du règlement du PLU approuvé en 2016, hâtive et incomplète, rendant sa compréhension difficile et son application complexe. Le conseil municipal a donc souhaité corriger ces éléments tout en les « verdissant » de façon vertueuse au vu de la vocation rurale de la commune et de l'actualité climatique et écologique.

Les modifications ci-dessous soulignées en vert n'ont pas fait l'objet d'observations et me semblent contribuer à la mise en œuvre d'un règlement de meilleure qualité atteignant les objectifs que la commune s'est fixé :

-définition d'une densité minimale et maximale spécifique aux zones à urbaniser en tenant compte de la typologie urbaine environnante dans les dents creuses urbaines des hameaux

-détermination des prospects (hauteur de haie, hauteur de clôture)

-définir d'un pourcentage de pente maximal pour les garages enterrés et semi enterrés, revoir les hauteurs en zone Ua

-corriger les coefficients d'emprises au sol de l'ensemble des zones pour maintenir la cohérence architecturale, la sécurité publique et le cadre de vie de certains secteurs

-intégration d'aménagements pour que les parcelles intègrent des dispositifs permettant aux véhicules de faire demi-tour

-augmentation du coefficient d'espaces vert pour toutes les opérations et instauration d'un coefficient d'aires aménagées pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif

-redéfinition des conditions d'accès et de desserte aux parcelles pour les opérations d'habitat semi-collectif et collectif

-augmenter le nombre de place visiteurs pour les opérations d'habitat collectif

-prise en compte d'une part d'énergies renouvelables dans la production de logement pour toute opération.

En revanche, les lignes soulignées en rouge correspondent aux observations négatives, voire contestant fortement :

- la réduction du coefficient d'emprise au sol (CES) en toutes zones
- l'interdiction des débits de boisson
- le nombre de places de stationnement visiteurs pour l'habitat collectif et semi-collectif
- la hauteur et l'implantation des bâtiments en zone Ua

principalement émises par la CCI et la Chambre d'agriculture

2.2. Les objectifs contestés

2.1.1 Avis de la Chambre de commerce et d'industrie défavorable à la modification de l'article U1-zone Ux prévoyant la suppression de l'alinéa autorisant les commerces non liés aux activités artisanales et industrielles. La CCI estime que cet alinéa permet d'éviter autant que faire se peut la mixité des sites économiques et de les dédier prioritairement aux activités de production. Elle souligne aussi qu'elle n'est pas une contrainte par rapport à l'objectif consistant à « *favoriser l'implantation de commerces de proximité ou circuits courts* ».

La CCI émet aussi un avis réservé quant à la modification concernant le CES en zone UX (article U9 page 18), actuellement plafonné à 0,5 et qui serait ramené à 0,3, « *ce positionnement s'inscrit naturellement dans une logique de densification du foncier économique et de gestion économe de l'espace* ».

L'autorisation des commerces non liés à une activité artisanale ou industrielle dans cette petite zone UX permet l'implantation de commerces de proximité ou/et des circuits courts, ce qui correspond à un projet en cours d'instruction.

La diminution du CES dans cette même zone UX de 0,5 à 0,3, en dégagant des surfaces disponibles, permet d'implanter des espaces verts et des stationnements en nombre suffisant.

2.1.2 Avis de la Chambre d'agriculture, demandant d'abandonner la procédure de modification n°1 jugée modifiant l'économie générale du PLU pour lui faire succéder une procédure de révision générale

Les réponses du maire et l'avis circonstancié de la communauté de communes du Genevois permettent d'apporter des éléments de compréhension et d'apaisement.

Il convient de souligner la volonté forte et affirmée de la commune de maîtriser son développement face à l'urbanisation galopante du secteur haut-savoyard du Grand Genève. Les modifications réglementaires faisant l'objet de l'enquête confirment une tendance ancienne et régulière, Vers étant la seule commune de la CCG à avoir limité son expansion en ne « consommant » que 2 ha des 3 ha autorisés à urbaniser. L'augmentation moyenne de 2,5 % annuelle de la démographie est ainsi la plus basse de toutes les communes de la CCG, évitant volontairement la fuite en avant nuisant à la qualité de vie des habitants.

La commune a aussi mis un point d'honneur à négocier avec les promoteurs immobiliers désireux de valoriser le foncier au maximum, dans des projets peu adaptés au territoire de par leurs dimensions et leur densité. Si une veille quantitative a été mise en œuvre, la recherche de la qualité urbanistique et architecturale constitue aussi un leitmotiv constant dans la modification n°1 du PLU :

- dispositions relatives aux clôtures, à la végétalisation, aux hauteurs et à la nature des haies...propices à une meilleure qualité architecturale et environnementale.

- les éventuelles conséquences visuelles dues au recul de 2 m des constructions en zone UA (au lieu d'une bande de 2 à 6 m) des coeurs de hameaux devront prendre en compte le respect du caractère architectural tel que décrit plus haut au paragraphe 1.1.1 (architecture traditionnelle), afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans son environnement.

- sécurisation des voiries et développement des modes doux de circulation mis en œuvre dès les petits projets immobiliers.

- réduction significative du coefficient d'emprise au sol en toutes zones de façon à éviter les projets immobiliers trop importants, comme le préconise le SCoT avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

J'estime en conclusion que cette modification est pertinente et ne devrait pas être remplacée par une révision, à moins qu'effectivement il soit démontré qu'elle préjudicie l'économie générale du projet, et que la réduction du CFS ne remette vraisemblablement pas en cause les potentiels de développement étudiés préalablement à l'approbation du PLU.

Ce projet de modification est destiné à clarifier les règles afin d'adapter le règlement aux réalités des constructions actuelles.

La commune devra démontrer qu'elle respecte bien ses objectifs d'accueil de population et de densification prescrits dans son PLU.

En application de l'article L.153-44 du Code de l'urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur..., est approuvé par délibération...du conseil municipal ».

Article L.153-44 du même code « l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 ».

3. Mon avis

J'émet donc un **avis favorable**

avec

trois préconisations

-Reprendre la rédaction de l'article U9 relatif au coefficient d'emprise au sol en corrigeant l'erreur de plume le limitant à un coefficient unique obligatoire (« sera de ») par le retour à la rédaction initiale « ne doit pas dépasser ».

-En complément de la délibération de la Communauté de communes du Genevois autorisant les commerces de 150 m² maximum par unité foncière dans la zone Ux liés à l'activité de débits de boissons, limiter la catégorie des licences à autoriser en application de la notion d'encadrement utilisée par la CCG.

-La commune devra démontrer qu'elle respecte bien ses objectifs d'accueil de population et de densification prescrits dans son PLU.

Jean-François Tanghe
Commissaire enquêteur

Bonneville, 15 août 2019

A black and white photograph of a handwritten signature in dark ink. The signature is stylized and appears to read 'JTanghe'. It is written on a light-colored, slightly textured background.

